

Provincia di Pavia
Comune di SCALDASOLE



VARIANTE GENERALE AL PGT

Piano di Governo del Territorio
redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano delle Regole e dei Servizi

Norme tecniche d'attuazione

A seguito di controdeduzioni alle osservazioni

NTA - PdR. PdS

Il Sindaco
Alberto Bonandin

Data: Dicembre 2021

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maranta Colacicco

Il Responsabile Unico del Procedimento
Virginio Cristiani

GRUPPO DI LAVORO
Architetto Paolo Favole
Collaboratori:
Architetto Alessio Pennè

Adottato con Delibera del C.C. n° del
Pubblicato il
Approvato con Delibera del C.C. n° del
Pubblicato sul Burl n° del

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 – Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi	3
Art. 6 – Altre definizioni	9
Art. 7 - Distanze e altezze	10
Art. 8 - Usi del territorio	12
Art. 9 - Variazione della destinazione d'uso	20
Art. 10 - Interventi sull'esistente	20
Art. 11 - Interventi di nuova costruzione	26
Art. 12 - Interventi sull'ambiente	27
Art. 13 - Eliminazione delle barriere architettoniche	27
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PdR e del PdS	28
Art. 14 - Modalità di attuazione del PdR e del PdS	28
Art. 15 - Intervento urbanistico preventivo	28
Art. 16 - Intervento edilizio diretto	29
Art. 17 - Utilizzazione degli indici	29
Art. 18 - Incentivi	30
Art. 19 - Opere di urbanizzazione	30
Art. 20 - Corrispettivo del titolo abilitativo	31
Art. 21 - Aree di pertinenza edifici esistenti	31
Art. 22 - Adeguamento degli edifici esistenti	31
Art. 23 - Inquinamenti (impianti di depurazione)	31
Art. 24 - Recinzioni	32
TITOLO III - PREVISIONI DEL PdR e del PdS	33
Art. 25 - Zone pubbliche e di interesse generale (esistenti e di previsione)	33
Art. 25.1 - Zone per servizi pubblici (esistenti e di previsione)	33
Art. 25.2 – Zone per attrezzature generali (esistenti e di previsione)	36
Art. 25.3 - Zone per la viabilità (esistenti e di previsione)	36
Art. 26 - Tessuti esistenti e di completamento	40
Art. 26.1 - Centro storico e nucleo antico	40

Art. 26.2 - Interventi in centro storico e nucleo antico	42
Art. 26.3 - Modalità di attuazione degli interventi in centro storico e nucleo antico.....	42
Art. 26.4 - Piani attuativi convenzionati vigenti	45
Art. 26.5 - Ville con giardino	45
Art. 26.6 - Tessuto residenziale consolidato	46
Art. 26.7 – Zona residenziale di completamento	47
Art. 26.8 - Aree con verde esistente.....	48
Art. 26.9 - Tessuto a destinazione produttiva.....	48
Art. 26.10 – Ambiti di trasformazione residenziali e produttivi	49
Art 27 - Perequazione e compensazione	49
Art.27.1 Destinazioni residenziali	49
Art.27.2 Destinazioni produttive	49
TITOLO IV - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE	50
Art. 28 - Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.....	50
Art. 28.1 - Agricole strategiche.....	50
Art. 29 - Tessuto agricolo di rispetto del centro abitato	52
Art. 30 - Zone per attività florovivaistica	52
TITOLO V – VINCOLI E TUTELE DI PIANO	53
Art. 31 – Vincoli e tutele infrastrutturali.....	53
Art. 31.1 – Elettrodotti/Zona di rispetto degli Elettrodotti	53
Art. 31.2 – Oleodotti.....	53
Art. 31.3 – Fasce di rispetto stradale.....	53
Art. 31.4 – Fascia di rispetto del Colatore Biraghetto / Roggia Biraga.....	54
Art. 32 – Vincoli e Tutele antropici	54
Art. 32.1 – Emergenze storiche architettoniche (Il Castello).....	54
Art. 32.2 – Vincolo di tutela architettonica e paesaggistica	54
Art. 32.3 – Limite del rispetto cimiteriale	54
Art. 32.4 – Nucleo antico e centro storico	54
Art. 32.5 – Areali a rischio archeologico.....	55
Art. 33 – Vincoli e Tutele ambientali.....	55
Art. 33.1 - Verde privato inedificabile	55
Art. 33.2 - Zona a riserva naturale “Boschetto di Scaldasole”	55
Art. 33.3 – Ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici	55
Art. 33.4 – Aree di interesse naturalistico in ambito planiziale	55
Art. 33.5 – Dossi Eolici	56

Art. 33.6 – Formazioni boscate	56
Art. 33.7 – Alberi di interesse monumentale	56
Art. 33.8 - Percorsi naturalistici	56
Art. 34 - Tutela idrografica.....	56
Art. 35 - Ingegneria naturalistica	57
TITOLO VI – RETE ECOLOGICA COMUNALE	60
Art. 36 – Nodi della Rete	60
Art. 37 – Rete ecologica comunale	60
Art. 38 – Disposizioni conclusive	60
TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI	62
Art. 39 - Immobili condonati.	62
Art. 40 - Componente geologica	62
Art. 41 - Facoltà di deroga.....	62
Art. 42 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della PdR e del PdS.....	62
ALLEGATO A – Elenco delle specie arbustive e arboree	63

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

In ragione delle caratteristiche urbane e territoriali, demografiche ed economiche di Scaldasole, 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 della LR 12/2005 s.m.i.

L'attuazione del Piano delle Regole avviene tramite:

- interventi edilizi diretti;
- Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC), nei casi previsti dalle presenti norme;
- Piani Attuativi, 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 (PdCC) e da Piani Attuativi, la potenzialità edificatoria massima si intende attribuita uniformemente 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 del perimetro non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima.

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 sia di iniziativa privata sia 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. Alla scadenza possono essere rinnovati ai sensi dell'Art.92 della LR 12/2005.

I titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione del PdR e del PdS rimangono validi, 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 – Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alla DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018, "Regolamento d'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n° 380", allegato B.

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (mq).

SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (mq).

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq).

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/ mq).

CARICO URBANISTICO (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (mq).

DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m2).

SEDIME

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

SUPERFICIE COPERTA (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. La superficie coperta si misura in metri quadrati (mq).

SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (mq).

INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%).

INDICE DI COPERTURA (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di copertura si esprime in metri quadrati su metri quadri (mq/mq).

SUPERFICIE TOTALE (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie totale si misura in metri quadrati (mq).

SUPERFICIE LORDA (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie lorda si misura in metri quadrati (mq).

SUPERFICIE UTILE (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie utile si misura in metri quadrati (mq).

SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, o balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa delle persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi di collegamento verticale, quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzaria del muro comune.

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (mq).

SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\%SA$)

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (mq). La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

SUPERFICIE CALPESTABILE (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Indicazioni e specificazioni tecniche

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie. La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (mq).

SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda, che è quella virtuale fissata in 3,00 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il volume si misura in metri cubi (mc).

PIANO FUORI TERRA

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

PIANO SEMINTERRATO

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della l.r. 7/2017.

PIANO INTERRATO

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

SOPPALCO

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

NUMERO DEI PIANI

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

ALTEZZA LORDA

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza lorda si misura in metri (m).

ALTEZZA DEL FRONTE

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

ALTEZZA UTILE (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza utile si misura in metri (m). Per l'altezza utile si utilizza l'acronimo (HU).

L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

DISTANZE

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza si misura in metri (m).

VOLUME TECNICO

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

EDIFICIO

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di

continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

PERTINENZA

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

BALCONE

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

BALLATOIO

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

LOGGIA/LOGGIATO

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della l.r. 39/2004.

PENSILINA

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

PORTICO/PORTICATO

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.

TERRAZZA

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.

TETTOIA

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

VERANDA

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

ALTEZZA URBANISTICA (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Altezza urbanistica: 3 m

VOLUME URBANISTICO (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Art. 6 – Altre definizioni

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 $\frac{1}{8}$ 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 $\frac{1}{2}$ 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.

DENSITÀ ARBOREA (A)

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 (SCOP). Per gli strumenti attuativi, si applica alla ST.

DENSITÀ ARBUSTIVA (AR)

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 (SCOP). Per gli strumenti attuativi, si applica alla ST.

Art. 7 - Distanze e altezze

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

In tutte le Zone, per le nuove costruzioni è prescritta la distanza minima tra pareti prospicienti 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 fino a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate.

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 con pareti non finestrate: per pareti finestrate la distanza minima è comunque di ml. 10,00.

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. 3,00, è ammessa la costruzione a confine, pari all'altezza della recinzione, senza altre limitazioni per quanto riguarda la distanza dall'edificio di cui sono pertinenza, nonché dalle pertinenze esistenti. Le dimensioni massime degli accessori a confine è di 20 mq. È consentita la loro realizzazione, ad una distanza non inferiore a mt. 5,00, da edifici con pareti finestrate.

È vietata la costruzione di accessori e pertinenze sul confine se sussistono fabbricati di terzi con pareti finestrate a distanza minore di ml. 5,00.

In tutte le zone ad esclusione di Centro storico e Nucleo antico, nel caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze di norma, sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

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

Il soprizzo 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. 5,00.

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. 10,00, 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. 5,00, purché si tratti di:

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

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 3,00 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 3,00, 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 sopralzo e di ampliamento di edificio esistente, potrà essere quella dell'allineamento preesistente.

In tutte le zone ad esclusione di Centro storico e Nucleo antico, nel caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti, fatta salva la distanza pari all'altezza con un minimo tra pareti finestrate di ml 10,00 o il distacco eventualmente prescritto dal Piano, sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti. È sempre ammessa la riduzione delle superfici e dei volumi nello stesso perimetro, fermo restando gli allineamenti sui fronti strada con gli edifici adiacenti.

Nelle zone Centro storico e Nucleo antico, 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 sopralzo di edifici esistenti, secondo gli indici di zona, è ammesso nel rispetto dei distacchi da altri edifici e dai confini.

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).

In tutte le zone ad esclusione di Centro storico e Nucleo antico, nel caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti, fatta salva la distanza pari all'altezza con un minimo tra pareti finestrate di ml 10,00 o il distacco eventualmente prescritto dal Piano, sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti. È sempre ammessa la riduzione delle superfici e dei volumi nello stesso perimetro, fermo restando gli allineamenti sui fronti strada con gli edifici adiacenti.

È 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 3,00 misurata nella parte più alta del tetto, è sempre ammessa la costruzione a confine di proprietà e di zona, con le dimensioni massime di 3,00 metri per 6,00 metri.

È 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.

È prescritta la distanza minima pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 metri dai confini di zona omogenea anche nel caso di medesima 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 - Usi del territorio

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PGT definisce i diversi usi urbani del territorio, che costituiscono opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste nei diversi ambiti di azzonamento.

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 Pubblici esercizi
- U4/5 Uffici e studi professionali
- U4/6 Complessi terziario direzionali
- U4/7 Magazzini
- U4/8 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 d'interesse comune civili e religiose
- U5/5 Scuole dell'obbligo
- U5/6 Spazi verdi eventualmente attrezzati
- U5/7 Attrezzature per lo sport
- U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
- U5/9 Attrezzature culturali
- U5/10 Attrezzature cimiteriali
- U5/11 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 agli alloggi e gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private ecc.

- 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 all'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.) e 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.);
- 2) Per esposizione e vendita prodotti legati all'attività produttiva;
- 3) Per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica);

- 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, nella misura massima di mq 150 di SL.

U4 Uso Terziario

- U4/1 Esercizi di vicinato
Superficie di vendita non superiore a 150 mq.
- 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 601 mq. e 1.500 mq. di vendita (MSL)
- U4/3 Grandi strutture di vendita
Superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.
- U4/4 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.
- U4/5 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".
- U4/6 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.
- U4/7 Magazzini
Per magazzini coperti 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.
- U4/8 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che esplicano funzioni produttive o di servizio 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.

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.

- 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.

- 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.

- U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose

Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali, quali centri civici, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica: realizzabili nelle aree destinate a servizi e nelle aree destinate a residenza, anche con utilizzo parziale.

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, sono ammesse nelle aree con specifica destinazione e gestione diretta per i compiti di istituto.

- U5/5 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.

- U5/6 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, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi

naturali. 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.

- U5/7 Attrezzature per lo sport

Aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata convenzionata. 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.

- U5/8 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.

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

- U5/9 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.

- U5/10 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.

- U5/11 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, strutture per il dopolavoro, ma anche servizi comuni alla produzione e commercializzazione, quali il marketing, il factoring, ecc., e le sedi per l'elettronica applicata.

U6 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.

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.).

- 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.

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 valgono per tutte le zone previste dal PdR e dal PdS.

Art. 9 - 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. 10 - Interventi sull'esistente

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:

- M1 manutenzione ordinaria
- M2 manutenzione straordinaria
- M3 restauro
- M4 risanamento conservativo
- M5 ristrutturazione edilizia
- M6 demolizione
- M7 reinserimento ambientale

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 termo-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. È 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 e orizzontali collettivi originari, quali, androni, impianti scale, ballatoi, portici. È 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. È 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.

La demolizione con ricostruzione degli edifici per cui è prevista la ristrutturazione edilizia, all'interno delle corti, può avvenire a parità di SL e con un'altezza massima di m 7,5, nel rispetto dei distacchi di norma.

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;
- **a)** 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.
b) 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.
c) 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.
Gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c) se comportano aumento di SL questa dev'essere ricavata dalla demolizione di pari SL nei corpi interni alla corte per cui è prevista la ristrutturazione edilizia.
- l'ampliamento delle attività produttive esistenti è consentito una tantum 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 massimo di 100 mq di superficie lorda di pavimento.
- può essere modificato il sistema dei collegamenti verticali e 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:*
 - Possono essere mantenute le aperture esterne esistenti, nuove aperture o modifica delle esistenti devono avere andamento verticale con larghezza massima di m 0,90.
 - 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. È 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 involucro 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%.

Demolizione (M6)

Nel Centro Storico e nel Nucleo Antico non sono ammesse demolizioni. I manufatti minori identificati nella Tavola PdR.02, possono essere demoliti in alternativa sottoposti a manutenzione straordinaria. La SL non è sommabile agli edifici principali con destinazione residenziale ed ammesse.

Demolizione con ricostruzione

Riguarda gli edifici in avanzato stato di degrado, ma anche edifici di “recente” costruzione o, sostanzialmente rinnovati, in contrasto con l’ambiente circostante.

Interventi ammessi:

- demolizione con ricostruzione.

In particolare:

1. oltre a tutti i tipi di intervento, di grado inferiore, è consentita anche la demolizione e ricostruzione della superficie lorda di pavimento esistente, riproponendo anche le caratteristiche architettoniche eventualmente esistenti;
2. è consentita l’eventuale maggiorazione dell’altezza di gronda, solo conseguentemente alla necessità di raggiungere l’altezza minima di interpiano, prescritta dal Regolamento Edilizio, fermo restando l’obbligo di ricostruire al massimo il numero di piani esistenti;
3. gli interventi di demolizione e ricostruzione sono sempre soggetti a Piano di Recupero, con lo scopo di riorganizzare il territorio.

Demolizione senza ricostruzione

Riguarda costruzioni ed edifici, o parti di essi, dei quali è prevista la demolizione senza ricostruzione poiché trattasi di manufatti incongruenti con il tessuto edilizio. Gli stessi possono essere sottoposti a manutenzione straordinaria se ammessa dalla Commissione paesaggistica; la SL non è sommabile agli edifici di cui sono in pertinenza.

Interventi ammessi:

- demolizione

In particolare

1. le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili saranno utilizzate a giardino, o a cortile, e dovranno essere adeguatamente sistemate, secondo quanto previsto dalle presenti norme;
2. gli interventi di demolizione e ricostruzione sono soggetti a Piano di Recupero quando sono finalizzati alla riorganizzazione del territorio; negli altri casi sono soggetti ad intervento diretto mediante Permesso di Costruire.

Reinserimento ambientale (M7)

Riguarda le aree attualmente inedificate, o ricavate da demolizioni, sulle quali viene previsto un intervento di Piano di Recupero per ripristinare il tessuto edilizio, nel rispetto delle tipologie o morfologie correnti.

È consentita l’edificazione sul sedime indicato nella tavola relativa alle modalità di intervento nel centro storico e nel nucleo antico (Tav.PdR.02), per un numero di piani fuori terra pari a due, se non diversamente indicato sulla tavola. L’intervento è subordinato a Piano di Recupero.

Art. 11 - 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. 12 - Interventi sull'ambiente

Tutela e sviluppo del verde urbano

È 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.

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

Art. 13 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Gli interventi descritti nei precedenti Artt. 10, 11, 12 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. 14 - 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. 15 - 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 in determinate zone del territorio comunale, indicate negli elaborati progettuali del Documento di Piano (DdP), nonché nei casi previsti dal PdR in azzonamento e 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 s.m.i.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n° 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. n°12/2005, e delle presenti NTA, si considera il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 150 mc/abitante, con le specificazioni riportate all'interno del Piano dei Servizi.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate, sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

Ai sensi dell'art.14 della n° L.R. 12/2005 e s.m.i. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le

caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Per tutti i P.A. è obbligo la cessione al Comune del 20% della ST, come area ulteriormente edificabile, oltre alle aree previste per standard e urbanizzazioni. La SI realizzabile è computata sul totale della ST e concentrata nella parte non ceduta.

Se la cessione avviene anche indipendentemente dall'attivazione dal Piano Attuativo sono previste le seguenti premialità:

10% della SL se la cessione avviene entro un anno dall'approvazione del PGT, 7,5% se la cessione avviene entro due anni dall'approvazione del PGT, 5% se la cessione avviene entro tre anni dall'approvazione del PGT.

Le aree indicate in azzonamento destinate a verde sono una previsione obbligatoria e vengono detratte dagli standard a meno dei parcheggi da computarsi per la residenza nel minimo di 5 mq/ab e nelle zone produttive di 1/15 della SL.

Art. 16 - 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 dall'AT, 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, tutti gli interventi che interessino una Superficie fondiaria superiore a 1.000 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 essere subordinati a permesso di costruire convenzionato. Gli interventi che interessano la superficie fondiaria superiore a 2.000 mq devono essere subordinati a preventivo piano attuativo convenzionato.

Art. 17 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria (IT, IF), 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.

Art. 18 - Incentivi

Il Comune di Scaldasole, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni sotto riportate 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:

- recupero e riutilizzo acque piovane per uso irriguo, lavaggio parti comuni, servizi igienici con impianto duale: + 3%
- installazione di punti di ricarica (domestica se non obbligatorie per legge) per auto elettriche: + 5%
- produzione di energia elettrica autonoma per gli edifici a destinazione produttiva pari ad almeno il 50% del fabbisogno: incremento della SL del 10% esonerato dagli oneri.

Per l'efficientamento energetico si applica la LR 31/2014.

In caso di applicazione di tali premialità è necessario il conteggio degli standard in base alla volumetria/Su aggiuntiva.

Art. 19 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono:

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.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- g) asili nido;
- h) scuole dell'infanzia;
- i) scuole dell'obbligo (primarie e secondarie inferiori);
- j) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- k) attrezzature religiose;
- l) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale di quartiere;
- m) 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.

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 edificabilità fondiaria (IF) applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si rapporta ad esso con la superficie utile (SU) esistente.

Art. 22 - Adeguamento degli edifici esistenti

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 del Nucleo Antico e del Centro Storico.

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 30% chiusa e al 70% 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 3,00 (altezza misurata dal piano del marciapiede o, in mancanza, dalla quota stradale, all'elemento più alto della recinzione);
- il muretto di base a sostegno di recinzioni trasparenti è prescritto con l'altezza di metri 0,50;
- è vietata la costruzione di recinzioni parzialmente o totalmente chiuse a distanza inferiore di ml 5.00 da fabbricati con parete prospiciente finestrata.

TITOLO III - PREVISIONI DEL PdR e del PdS

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

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

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

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, né 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 (SCU)

Usi previsti: U5/5 Scuole dell'Obbligo (Art.7 - Usi del territorio)

- 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 piantumato per interventi di nuova costruzione = 30 mq/100 mq di SU

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- IC = 50% Sf
- Altezza massima H = 10,50 ml.

Gli interventi se di competenza della Pubblica Amministrazione sono preordinati all'esproprio per pubblica utilità delle aree destinate. Gli interventi di iniziativa privata sono ammessi con convenzionamento in tutte le aree con destinazione residenziale e a servizi.

2) Zone per attrezzature civiche (CIV) e religiose (REL)

Usi previsti: U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose (Art.7 - Usi del territorio)

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione, per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su, per sedi superiori ai 200 mq.
- IF = 0,65 mq/mq

Le aree per le attrezzature civiche se di competenza della Pubblica Amministrazione sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità. Gli interventi di iniziativa privata sono ammessi con convenzionamento in tutte le aree con destinazione residenziale e a servizi.

Le aree per le attrezzature religiose (e le relative pertinenze) non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi sono delegati agli enti religiosi che svolgono compiti di istituto.

Il Comune può intervenire con opere di ristrutturazione e/o con gestione degli spazi, convenzionandosi con l'ente proprietario.

3) Zone a verde pubblico (VER)

Usi previsti: U5/6 Spazi verdi eventualmente attrezzati (Art.7 - Usi del territorio)

- 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: IF = 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 (VER)

Usi previsti: U5/7 Attrezzature per lo sport (Art.7 - Usi del territorio)

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 10 mq/100 mq di SF, per impianti fino a 1000 mq, 5 mq/100 mq di SF per impianti da 10000 mq e oltre. Per le misure intermedie calcolati per interpolazione lineare.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- per gli impianti coperti e scoperti IF = 0,70 mq/mq

Le aree per il verde sportivo se di competenza della Pubblica Amministrazione sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità. Gli interventi di iniziativa privata sono ammessi con convenzionamento in tutte le aree con destinazione a servizi.

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 (PAR)

Usi previsti: U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati (*Art. 7 - Usi del territorio*)

È ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante.

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.

I parcheggi in linea devono avere stalli da m 2,00 per m 5,00, intervallati da aiuole trapezoidali regolari, larghe 80 cm sul lato esterno lungo la strada e larghe 160 cm sul lato interno, ciascuna con un albero di almeno seconda grandezza;

I parcheggi a pettine e i parcheggi a spina pesce devono avere stalli da m 2,50 per m 5,00, intervallati ogni due stalli da un'aiuola profonda almeno m 3,50 e larga 80 cm con un albero di almeno secondo grandezza;

I parcheggi a spina di pesce possono essere realizzati con accesso in retromarcia e uscita a marcia avanti, invece che con accesso a marcia avanti e uscita in retromarcia;

I parcheggi esistenti devono essere adeguati alle presenti regole nel caso di nuove costruzioni e ampliamenti.

Gli interventi se di competenza della Pubblica Amministrazione sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità. Gli interventi di iniziativa privata sono ammessi con convenzionamento in tutte le aree con destinazione a servizi.

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:

- nelle zone per la viabilità, come previsto dall'Art. 25.3 delle presenti NTA, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- 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.

5.1) Colonnine per la ricarica delle auto elettriche

Nei parcheggi pubblici di nuova realizzazione è obbligatoria la predisposizione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici, con posti dedicati e riservati. Questi stalli, corredati di apposita segnaletica verticale e orizzontale indicante l'esclusività d'uso (posteggio) a veicoli alimentati a energia elettrica, dovranno essere in numero non inferiore a uno ogni quindici parcheggi standard, o comunque non inferiore al 5% della superficie totale.

Dove possibile, tali stazioni dovranno essere alimentati da fonti di energia rinnovabile.

Art. 25.2 – Zone per attrezzature generali (esistenti e di previsione)

Sono destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse generale e sono suddivise in Zone per attrezzature tecnologiche (TEC), Zone cimiteriali (CIM).

1) Zone per attrezzature tecnologiche (TEC)

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: U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani (*Art. 7 - Usi del territorio*)

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

- IF = 0,70 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 (CIM)

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: U5/10 Attrezzature cimiteriali (*Art. 7 - Usi del territorio*)

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

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 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile. U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati di cui all'Art.25.1 comma 5.

In tali zone 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 è semplificabile nei seguenti schemi indicativi, che dovranno essere concordati con l'Amministrazione comunale in sede di progetto. Prevalgono in ogni caso 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

A1) 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

C) 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. 26 - Tessuti esistenti e di completamento

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;

a) Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre agli usi previsti vengono prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

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.

b) 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.

In caso di demolizione e nuova ricostruzione, i nuovi interventi devono rispettare l'Uf previsto dalle norme di zona.

c) 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 Art.16.

Art. 26.1 - Centro storico e nucleo antico

L'individuazione di Centro Storico e nucleo antico, è riportata negli elaborati grafici di P.G.T. mediante apposita perimetrazione.

Il Piano di Governo del Territorio, a conferma di quanto già vigente nel PGT, individua due sotto-zone di centro storico, contigue:

- Centro Storico
- Nucleo Antico

Centro storico

Nella zona di Centro storico è perseguita la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente e dell'edificato esistente.

a) Normativa funzionale:

- Usi ammessi: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura, U5/2 Sedi per esposizioni, U5/3 Sedi istituzionali e amministrative, U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose, U5/5 Scuole dell'obbligo, U5/9 Attrezzature culturali, U7/1 Attrezzature ricettive.

Le attività agricole esistenti all'atto dell'avvio del procedimento della presente Variante al PGT sono ammesse senza ampliamenti degli edifici. All'interno delle aree libere è ammessa la realizzazione di orti.

Le piscine sono ammesse, previo parere della Commissione paesaggistica.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Le SL ammesse sono quelle esistenti.

c) Modalità di attuazione:

Le modalità d'intervento sono indicate in azzonamento nella Tav.PdR.02 del centro storico e nucleo antico.

Nucleo antico

Nelle Zone residenziali del Nucleo Antico è perseguito il principio di conservazione e valorizzazione dell'ambiente e dell'edificato esistente, particolarmente importante dal punto di vista storico-ambientale.

Sono mancanti edifici storici significativi, ma l'ambiente, la costruzione completa dei fronti strada, la viabilità sugli incroci delle varie Strade Provinciali, il frazionamento di tutte le proprietà in senso ortogonale rispetto alla via centrale, rappresentano una tipologia di edificazione tipica dei paesi della Lomellina.

Questa Zona Urbana è classificata come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e con gli effetti dell'art. 27, Legge 5/8/1978 n. 457 e s.m.i.

a) Normativa funzionale:

- Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura, U5/2 Sedi per esposizioni, U5/3 Sedi istituzionali e amministrative, U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose, U5/5 Scuole dell'obbligo, U5/9 Attrezzature culturali, U7/1 Attrezzature ricettive.

Le attività agricole esistenti all'atto dell'avvio del procedimento della presente Variante al PGT sono ammesse senza ampliamenti degli edifici. All'interno delle aree libere è ammessa la realizzazione di orti.

Le piscine sono ammesse, previo parere della Commissione paesaggistica.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- Le SL ammesse sono quelle esistenti.

c) Modalità di attuazione:

- Le modalità d'intervento sono indicate in azzonamento nella Tav.PdR.02 del centro storico e nucleo antico. In relazione a particolari esigenze dei diversi proprietari delle unità immobiliari del Nucleo Antico, l'Amministrazione Comunale può individuare, con apposita delibera, le aree e gli edifici da assoggettare a Piani di Recupero, per meglio disciplinare e coordinare gli interventi edilizi. Sino all'approvazione di detti Piani, valgono le norme riportate dagli articoli seguenti.

Art. 26.2 - Interventi in centro storico e nucleo antico

La dimensione minima cui devono riferirsi gli interventi nei presenti ambiti è chiamata "unità minima di intervento".

Le unità minime di intervento sono le seguenti:

- per le opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria l'unità minima di intervento è libera.
- per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, soggetti ad intervento diretto, l'unità minima di intervento è rappresentata dall'intero edificio. Nel caso in cui l'edificio oggetto d'intervento sia sottoposto ad una o più modalità di intervento (secondo i contenuti della tavola PdR.02), l'unità minima di intervento è rappresentata dalla singola unità immobiliare.

Tutti gli interventi nel Centro storico e nucleo antico di Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, devono adeguare le caratteristiche urbanistiche ed edilizie alle presenti norme.

Gli edifici indicati nella tavola PdR.02 come "demolizione", possono essere mantenuti con interventi di manutenzione straordinaria: la SL non è in ogni caso sommabile a quella degli edifici di cui sono pertinenza.

Art. 26.3 - Modalità di attuazione degli interventi in centro storico e nucleo antico

Gli interventi ammessi nell'ambito delle Zone di Centro storico e nucleo antico mediante intervento diretto, per gli interventi edilizi di tipo conservativo sono: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia e Restauro come indicato nella Tav.PdR.02;

METODOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

In tutti gli interventi dovrà essere perseguito un corretto inserimento, dell'edificio interessato, nell'ambiente urbano preesistente, pur senza rinunciare, fatti salvi gli interventi di Restauro e di Risanamento conservativo, all'impiego di moduli architettonici, tipologie, tecniche costruttive e materiali edilizi attualizzati.

Dovranno in ogni caso essere rispettati o ripristinati:

- gli allineamenti stradali;
- gli androni passanti;
- la copertura a falda inclinata;
- tutti i segni dell'architettura storica locale.

MATERIALI

Negli interventi (ad eccezione di quelli di Manutenzione ordinaria) è d'obbligo l'uso di materiali tradizionali, per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Più in particolare si prescrivono:

- per le coperture: l'uso del cotto, o tegola a canale, in laterizio;
- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile, con eventuale zoccolatura in pietra naturale: beola, granito di Montorfano, ceppo o luserna (con superficie opaca) e con esclusione di serizzo, granito sardo, marmi. È espressamente vietato l'uso di rivestimento in piastrelle di ceramica grès, o materiali lucidi, riflettenti e simili. È ammesso l'uso del mattone vecchio a vista.

- per i colori (di pareti e serramenti): l'uso di tonalità tratte dalla gamma delle tinte tradizionali locali. Sono da preferire colori non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, in velatura, al quarzo o simili. Sono esclusi gli intonaci murali plastici e le terranove.
- per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata color rame;
- per gli sbalzi di gronda e gli aggetti: il legno color noce o l'intonaco. Sono ammessi sbalzi di gronda leggermente sagomati, con esplicito riferimento a sagome neoclassiche.
- per i parapetti dei balconi: l'uso della ringhiera in ghisa, o acciaio verniciato, nei colori della tradizione locale;
- per le cornici ed i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine, l'uso della pietra locale non lucida (ceppo, beola, granito di Montorfano, luserna). È vietato l'uso della pietra lucida e dei materiali riflettenti. Sono ammesse cornici in intonaco.
- per i serramenti esterni: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno pieno, del tipo a persiana, nei colori della tradizione locale. Sono ammessi serramenti in PVC con morfologia simile al serramento in legno.
- le nuove insegne dovranno, di regola, essere contenute entro la "mostra" delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne "a bandiera" o in altra posizione, qualora non costituiscano causa di pericolo ed abbiano dimensioni modeste (massimo m. 0,50x1,20).
- per i serramenti delle porte esterne e delle vetrine dei negozi: l'uso del legno. Sono espressamente vietati i serramenti e le persiane in metallo o in pvc.

Queste norme non si applicano in caso di interventi di Risanamento conservativo e Ristrutturazione, per i quali risulti con certezza, e sia documentato fotograficamente, l'uso di materiali diversi, che dovranno pertanto essere obbligatoriamente usati.

FRONTI STRADALI

È tassativamente vietata la costruzione di balconi aggettanti, lungo tutti i fronti prospettanti verso gli spazi pubblici. Solo nei casi di ristrutturazione edilizia potranno essere aperte logge, entro il profilo dei muri perimetrali, a condizione che i parapetti siano in muratura piena, uguale alla facciata, e che la superficie aperta (delle stesse) non ecceda il 30% della superficie totale del fronte.

Sulle facciate degli edifici posti su fronti stradali è vietata l'installazione di antenne paraboliche o di altro tipo; è ammessa la collocazione delle stesse sulla copertura, sul lato interno.

Allo stesso modo, sui fronti degli edifici di Centro Storico e Nucleo Antico, affacciati sulla via pubblica è vietata l'installazione delle unità esterne di eventuali impianti di condizionamento.

La collocazione delle stesse sarà, invece, consentita sui prospetti dei medesimi edifici che affaccino sui cortili interni. Solo nei casi di ristrutturazione edilizia è possibile mutare le caratteristiche delle aperture esistenti delle facciate e inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione compositivamente ordinata dell'intera facciata e, quello della conservazione in vista degli eventuali elementi architettonici rilevanti superstiti. A tutti gli edifici del Nucleo Antico, posti lungo i fronti stradali, per cui sono ammessi interventi di Ristrutturazione, è permesso modificare il fronte del piano terreno, per l'apertura di una luce di negozio per unità immobiliare, delle dimensioni massime di m 2,50, per l'intera altezza. L'intervento dovrà essere armonizzato alla composizione della facciata.

PASSAGGI E PERCORSI PEDONALI

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici, cortili comuni o altri spazi di pertinenza.

AREE INEDIFICATE

È fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate, attualmente in terra battuta, che possono essere pavimentate in ciottoli di fiume, beola, porfido o materiali litoidi.

Dovranno, invece, essere sostituite con materiali litoidi, anche artificiali, o in mattonelle prefabbricate di cemento posate a secco, le pavimentazioni in asfalto o in battuto di cemento.

È ammessa la sistemazione a verde dell'area di pertinenza. L'abbattimento degli alberi, in tali Zone Urbane, è vietato, tranne che per scopi di tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di essenze arboree malate; in tali casi, le essenze delle nuove alberature dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona. È fatto obbligo di sistemare a verde, o di pavimentare, secondo i criteri e le modalità sopradescritte, le aree che risultano scoperte, a seguito di demolizioni di edifici o di costruzioni esistenti.

AUTORIMESSE

La realizzazione di nuove autorimesse private, e delle relative rampe di accesso, è consentita sia al piano interrato (o seminterrato), sia al piano terra dell'edificio principale. Le autorimesse possono anche essere realizzate completamente interrate, nell'area scoperta di pertinenza. L'accesso all'autorimessa potrà avvenire solo dal cortile interno dell'edificio.

È ammessa la realizzazione di autorimessa, in corpo autonomo, su area di pertinenza dell'edificio, in ragione di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione. In quest'ultimo caso i locali non potranno superare il rapporto di copertura del 50% e dovranno essere addossati all'edificio principale, o sul confine, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse.

Le nuove costruzioni dovranno:

- essere realizzate con i materiali prescritti per le zone A ed A1;
- avere un'altezza media interna minore o uguale a m. 2,40;
- avere la copertura a falda inclinata.

La realizzazione di autorimesse in corpo autonomo è ammessa solo per le zone residenziali di nucleo antico.

RECINZIONI

Le recinzioni possono essere eseguite, esclusivamente, in muratura piena intonacata, o in mattoni faccia a vista, realizzata con mattoni vecchi, o in elementi metallici posati su basamento pieno in muratura intonacata. Sono vietate le recinzioni in blocchi di cemento prefabbricati lasciati a vista.

Le recinzioni non potranno superare l'altezza di m. 2,00, salvo diversa indicazione, o particolari esigenze visuali od ambientali.

PORTICATI

Non è ammessa la realizzazione di porticati, che non appartengono alla tradizione locale.

INCREMENTI VOLUMETRICI AMMESSI

Per gli edifici esistenti, non in contrasto con le destinazioni di zona, per cui sono ammessi interventi di Ristrutturazione, sono consentiti, previa approvazione di Piano di Recupero, redatto ai sensi della legge 457/78 e s.m.i., interventi in ampliamento per una quota "una tantum" non superiore al 10% del volume esistente, con un minimo, comunque ammesso, di mc. 60. Il volume esistente dovrà essere computato al netto delle parti

previste in demolizione obbligatoria, e realizzato esclusivamente verso i cortili e/o gli spazi interni con esclusione dei fronti su strada.

Detto Piano di Recupero dovrà essere riferito ad un ambito precedentemente definito dall'Amministrazione Comunale, alla quale gli aventi titolo presenteranno apposita istanza, al fine di richiedere la perimetrazione della zona di intervento. È facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, imporre rettifiche al perimetro proposto, nonché prescrizioni particolari da rispettare in sede di stesura di piano di recupero.

Art. 26.4 - Piani attuativi convenzionati vigenti

Per i piani attuativi convenzionati vigenti, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nelle relative convenzioni, fino alla decadenza decennale dei suddetti piani salvo proroga triennale ai sensi della LR 98/2013 Art.30 c.3bis.

Le stesse norme e disposizioni prevalgono quindi sulle presenti norme. Dopo la decadenza dei piani attuativi, si applicheranno, le norme dell'Art.92 della LR 12/2005, secondo le decisioni della Amministrazione Comunale da adottarsi con specifiche delibere.

Individuazione di nuovi ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa

Il sindaco nell'interesse del Comune, ai sensi della Legge n°1150 del 1942, all'Art.28 comma 2, può sempre richiedere che un intervento edilizio sia preceduto da un piano attuativo.

Art. 26.5 - Ville con giardino

Aree caratterizzate dalla presenza di ville con giardino con alberature di importanza paesaggistica. L'obiettivo è la conservazione del patrimonio arboreo e la tutela del contesto, ammettendo interventi di ampliamento - ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché di corredo di attrezzature utili, e l'edificazione delle aree libere.

a) Normativa funzionale:

- Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6 Complessi terziario direzionali, U4/8 Artigianato di servizio, U7/1 Attrezzature ricettive, nel rispetto delle normative che regolano l'esercizio delle varie attività;
- Non sono ammissibili tutte le altre destinazioni non previste

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- IF: 0,25 mq/mq fino ad un massimo di mq 500 complessivi.
- Edifici con destinazione diversa dalla residenza, esclusi gli accessori e i box auto: è ammessa la destinazione in atto, senza ulteriori ampliamenti. Nel caso di demolizione con ricostruzione la SL può essere recuperata con un ampliamento nella misura del 20%. Nel caso in cui l'indice fondiario sia esaurito è ammesso un ampliamento del 20% della SL per l'ampliamento dell'edificio esistente, nel rispetto delle alberature esistenti, oltre al recupero dei sottotetti a fini residenziali.
- Non sono considerati i frazionamenti di proprietà dei lotti avvenuti successivamente al 1° gennaio 2017, che quindi devono essere considerati nella loro unitarietà.
- Distacchi di norma previsti nelle presenti NTA.
- Altezza massima 7,50 m

- SCOP massima 25% della SF
- 1 pianta di media grandezza ogni 100mq
- Tutti i progetti di intervento devono essere corredati dal rilievo delle alberature esistenti. Il taglio di alberi deve essere autorizzato e se ammesso compensato con la messa a dimora di almeno due alberi di prima grandezza per ogni soggetto tagliato. Oneri aggiuntivi; contributo economico di dieci alberi di altezza m.4, che il comune planterà in aree pubbliche, ogni 300 mc di nuova costruzione, con interpolazione lineare per le parti frazionali.
- Box auto ammessi: nel caso di ampliamenti o nuova costruzione, accorpati alla costruzione principale o ricavati in interrato. Nel caso di edifici esistenti ammessi anche contro recinzione, escluso i lati lungo le strade.
- Depositi per attrezzi ammessi con le dimensioni massime di m 2,50 x 2,50 x 2,50h.
- Gazebo ammessi se completamente aperti sui lati anche se coperti, per una S massima di mq 25
- Portici ammessi fino al 25% della SL del piano terra: superfici superiori vengono computate.
- Piscine ammesse per una superficie massima pari al 2% della SF con un massimo di mq 100: le piscine devono essere a filo del piano di campagna, con locali per impianti interrati; Corpi di fabbrica di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ecc) possono essere realizzati per un massimo di mq 30,00 con altezza massima di m 3,00.

c) Modalità di attuazione:

- Interventi diretti indipendentemente dalla dimensione dell'area di riferimento.
- Tipi di intervento ammessi: tutti.

Art. 26.6 - Tessuto residenziale consolidato

Zona a tessuto omogeneo con prevalenza della funzione residenziale.

a) Normativa funzionale:

- Usi ammessi: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6 Complessi terziario direzionali, U4/8 Artigianato di servizio, U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose, U5/6 Spazi verdi eventualmente attrezzati, U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani, U5/9 Attrezzature culturali, U7/1 Attrezzature ricettive – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi;

L'uso U4/8 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- IF: 0,33 mq/mq
- H max: 7,50 m
- IC max: 50%
- Edifici complementari per deposito attrezzi sono ammessi nella misura massima di 2,50 m per 2,50 m, H:2,50 m;
- All'interno dei cortili è ammessa la realizzazione di porticati. Tali porticati possono avere una profondità massima di 3,00 m o pensilina di profondità massima pari a 2,00 m: la superficie coperta non può superare il 20% della SL del piano terra dell'edificio di cui sono pertinenza, nel rispetto dei diritti di terzi.

- Gli edifici esistenti che abbiano saturato l'indice di edificazione possono ampliarsi una tantum, se già non hanno usufruito di analogo provvedimento in altri strumenti urbanistici, nella misura massima del 20%, in modo accorpato all'edificio esistente, acquisendo i corrispondenti diritti volumetrici dal Comune secondo la tariffa deliberata dal C.C.
- Nel caso di ampliamento devono essere regolarizzati i posti auto pertinenziali o in area scoperta o accorpata all'edificio principale.
- Piscine ammesse per una superficie massima pari al 2% della SF con un massimo di mq 100: le piscine devono essere a filo del piano di campagna, con locali per impianti interrati; Corpi di fabbrica di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ecc) possono essere realizzati per un massimo di mq 30,00 con altezza massima di m 3,00.

c) Modalità di attuazione:

- Intervento diretto per SF fino a 1000 mq; PdCC per interventi di SF tra 1001 e 2000 mq, con PA per superfici superiori o dove è indicato in azionamento.
- Gli interventi diretti non richiedono cessione di aree standard, ma devono essere previsti i parcheggi pertinenziali ai sensi della L122/1989.
- Nel caso di PdCC le aree per standard pubblici sono calcolate in 18mq/ab di cui 12 devono essere previste in loco per parcheggi e verde di arredo. La quota residua deve essere obbligatoriamente monetizzata.
- Nel caso di PA: Le aree per gli standards sono calcolate in 30mq/ab, di cui 12 ceduti in loco per parcheggi e verde di arredo e la quota restante obbligatoriamente monetizzata, secondo il valore deliberato dal CC.

Art. 26.7 – Zona residenziale di completamento

Zona di completamento con prevalenza della funzione residenziale.

a) Normativa funzionale:

- Usi ammessi: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6 Complessi terziario direzionali, U4/8 Artigianato di servizio, U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose, U5/5 Scuole dell'obbligo, U5/6 Spazi verdi eventualmente attrezzati, U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani, U5/9 Attrezzature culturali, U7/1 Attrezzature ricettive – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi;

L'uso U4/8 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- IF: 0,33 mq/mq
- H max: 7,50 m
- IC max: 50%
- Edifici complementari per deposito attrezzi sono ammessi nella misura massima di 2,50 m per 2,50 m, H:2,50 m;

- All'interno dei cortili è ammessa la realizzazione di porticati. Tali porticati possono avere una profondità massima di 3,00 m o pensilina di profondità massima pari a 2,00 m: la superficie coperta non può superare il 20% della SL del piano terra dell'edificio di cui sono pertinenza, nel rispetto dei diritti di terzi.
- Piscine ammesse per una superficie massima pari al 2% della SF con un massimo di mq 100: le piscine devono essere a filo del piano di campagna, con locali per impianti interrati; Corpi di fabbrica di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ecc) possono essere realizzati per un massimo di mq 30,00 con altezza massima di m 3,00.
- Nelle nuove costruzioni i box pertinenziali devono essere accorpati all'edificio principale: nel caso di edifici esistenti, vengono ammessi box auto isolati.

c) Modalità di attuazione:

- Intervento diretto per SF fino a 1000 mq; PdCC per interventi di SF tra 1001 e 2000 mq, con PA per superfici superiori o dove è indicato in azionamento.
- Gli interventi diretti non richiedono cessione di aree standard, ma devono essere previsti i parcheggi pertinenziali ai sensi della L122/1989.
- Nel caso di PdCC le aree per standard pubblici sono calcolate in 18mq/ab di cui 12 devono essere previste in loco per parcheggi e verde di arredo. La quota residua deve essere obbligatoriamente monetizzata.
- Nel caso di PA: Le aree per gli standards sono calcolate in 30mq/ab, di cui 12 ceduti in loco per parcheggi e verde di arredo e la quota restante obbligatoriamente monetizzata, secondo il valore deliberato dal CC.
- Piscine ammesse per una superficie massima pari al 2% della SF con un massimo di mq 100: le piscine devono essere a filo del piano di campagna, con locali per impianti interrati; Corpi di fabbrica di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ecc) possono essere realizzati per un massimo di mq 30,00 con altezza massima di m 3,00.

Art. 26.8 - Aree con verde esistente

a) Normativa funzionale:

È ammesso esclusivamente il mantenimento a verde alberato e la sua densificazione. Il taglio degli alberi dev'essere autorizzato dal comune e sostituito con pari numero di soggetti.

Art. 26.9 - Tessuto a destinazione produttiva

Zona a tessuto omogeneo con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali.

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

a) Normativa funzionale:

- Usi ammessi: U3/1 Artigianato produttivo e industria, U3/2 Depositi a cielo aperto, U4/7 Magazzini, U4/8 Artigianato di servizio, Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani, U5/11 Attrezzature di servizio alle attività produttive. Sono ammessi: esposizioni dei prodotti realizzati in loco per una SL massima del 20% e uffici integrati per una SL massima del 20%.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- IC: 65% Sf

- H max: 10,00 mt all'intradosso
- 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 dai confini metà dell'altezza con un minimo di 5,00 m.
- Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.
- Le zone a verde privato limitrofe alle zone produttive di completamento di proprietà, potranno essere utilizzate ai fini della verifica dell'indice di edificabilità.
- I magazzini all'aperto devono avere mitigazione paesaggistica con recinzione piena alta 2,50 m, con siepe continua all'esterno o recinzione trasparente con siepe continua all'interno.
- Posti auto pertinenziali all'interno della recinzione.
- Standard per parcheggi e verde di arredo pari a 1/10 della SL. Oltre alle aree indicate a verde in azzonamento.

c) Modalità di attuazione:

- È ammesso l'intervento edilizio diretto fino a Sf di 2000 mq. È obbligatorio un PA per superfici superiori o dove indicato in azzonamento.

Art. 26.10 – Ambiti di trasformazione residenziali e produttivi

Si rimanda alle schede degli ambiti di trasformazione contenute nel testo QP_REL.01.

Art 27 - Perequazione e compensazione

Art.27.1 Destinazioni residenziali

Il presente PGT prevede che gli AT e i PA cedano al Comune il 20% della ST, come area edificabile che rientra nel patrimonio pubblico da utilizzare per l'attuazione del PGT.

Il CC definisce annualmente il valore a mc dei diritti volumetrici.

Si indicano le seguenti modalità di attribuzione:

- Incentivi per gli interventi di restauro e risanamento edilizio nel Centro storico e nel Nucleo Antico, con un controvalore del 20% dell'intervento, verificato dall'UTC, e attribuito a fine lavori;
- Acquisizione di aree per servizi;
- Realizzazione di filari interpoderali, filari lungo le strade e le piste ciclabili;
- Realizzazione di piste ciclabili;
- Assegnazione per la realizzazione di edilizia sociale convenzionata.
- Attribuzione in forma convenzionata (per es: terreno a ¼ del valore del mc stimato o metà del valore da pagarsi in 10 anni) a cooperative di almeno 4 nuclei familiari che prendano residenza in Scaldasole, con l'impegno di non commercializzazione per almeno 10 anni.

Il comune con delibera del CC può utilizzare i diritti volumetrici per altri scopi, compresa la vendita, i cui proventi attuino gli obiettivi del PGT.

Art.27.2 Destinazioni produttive

Il presente PGT prevede che gli AT e i PA cedano al Comune il 20% della ST, come area edificabile che rientra nel patrimonio pubblico da utilizzare per l'attuazione del PGT.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

Art. 28 - Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

Sono le Zone agricole, propriamente dette, facenti parte del cosiddetto Tessuto Rurale, perché esterne al vero e proprio Tessuto Urbano. Sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, intesa non soltanto come attività produttiva, ma anche come attività di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In tali zone si applicano le disposizioni della legge n. 93 del 7/6/1980.

Art. 28.1 - Agricole strategiche

Normativa funzionale:

- In queste zone sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, quali: U2/1 Abitazioni agricole, U2/2 Fabbricati di servizio, U2/3 Allevamenti aziendali, U2/4 Lavorazioni di prodotti aziendali, U2/5 Rimesse, U4/6 Colture aziendali in serra

Parametri urbanistici ed edilizi

In questa zona si applicano le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche di cui al Titolo III della LR 12/2005, che sono prevalenti.

Per interventi a tipologia residenziale

- IF: 0,06 mc/mq (terreni a coltura orticola o floricola specializzata)
- 0,03 mc/mq per terreni agricoli
- H max: 7,50 m.
- Dc = Distanza dai confini metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di metri 5,00
- Df = Distanza dai fabbricati 10,00 m.
- Ds = Distanza dal ciglio della strada secondo Codice della Strada
- SPp = Superficie a parcheggio privato 1,00 mq ogni 10,00 mc.

Per interventi riferiti alle strutture ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti.

- IC: 10% della superficie aziendale
- 40% nel caso di serre
- H max: 7,50 m per i fabbricati
- H max: 18,00 m per serbatoi, silos e simili
- Superficie a parcheggio privato 5,00 mq. per ogni 100,00 mq. di superficie lorda aziendale

Prescrizioni speciali

- a) le coperture stagionali non sono subordinate a concessione né ad autorizzazione comunale;
- b) l'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed all'adozione di particolari tecniche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dalla ASL.;

- c) le aziende zootecniche dovranno richiedere al Comune di Scaldasole l'autorizzazione allo spandimento delle deiezioni animali, o di altri rifiuti organici derivati dall'allevamento, a norma della L.R. n. 37 del 15/12/1993 e successive modificazioni ed integrazioni.
- d) le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle distanze minime riportate di seguito:

Allevamenti di suini

Dc = Distanza dai confini 100,00 m.

Df = Distanza dai fabbricati 200,00 m, da abitazioni e limiti delle Zone Residenziali e Produttive

Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento; solo per quelli ad utilizzo abitativo è richiesta una distanza di m. 20,00.

Allevamenti di bovini, polli e zootecnia minore

Dc = Distanza dai confini 20,00 m.

Df = Distanza dai fabbricati 100,00 m, da abitazioni e limiti delle Zone Residenziali e Produttive

Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento per i quali, tuttavia, e solo per quelli ad utilizzo abitativo, è richiesta una distanza di m. 20,00.

Cascine esistenti

La residenza è ammessa esclusivamente per gli addetti all'agricoltura aventi titolo.

Non è ammessa la trasformazione in residenza per soggetti non aventi titolo. Gli edifici residenziali dismessi senza valore storico dimostrato da cartografie o documenti possono essere demoliti con compensazione di diritti volumetrici pari al 25% della SL.

Gli edifici residenziali di carattere storico possono essere adibiti a servizi, terziario direzionale, ricettivo, somministrazione.

E' sempre ammessa la commercializzazione dei prodotti agricoli autoprodotti.

Interventi edilizi ammessi:

- per gli edifici di carattere storico: restauro
- per gli altri edifici: tutti i tipi di intervento

Modalità di attuazione

- Le previsioni di Zona si attuano mediante intervento diretto, con Permesso di Costruire, o S.C.I.A., CIL, CILA, previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Commissione comunale per il paesaggio.

Recinzioni

È ammessa la costruzione di recinzioni ex novo, a patto che siano realizzate secondo le seguenti modalità:

- pali in legno o ferro infissi nel terreno;
- chiusura in rete metallica plastificata;
- altezza massima pari a m. 2,00.

All'interno della superficie di recinzione potranno essere ricavati cancelli pedonali o carrabili costituiti da telai in legno o ferro, simili ai pali della struttura di recinzione, con tamponamento in rete metallica plastificata.

Art. 29 - Tessuto agricolo di rispetto del centro abitato

Tali zone sono situate nelle aree adiacenti all'abitato per garantire la formazione di una fascia di rispetto a salvaguardia di futuri ed eventuali sviluppi urbani.

a) Normativa funzionale

- Usi ammessi: solo lavori inerenti alle coltivazioni, costruzioni di strade nel verde per l'accesso ai campi, sentieri e percorsi pedonali. Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazioni del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole. Non sono ammesse opere connesse all'apertura di nuove cave.
- La coltivazione del riso, in queste aree è permessa solo "in asciutta" come da Art.5 del Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella provincia di Pavia, approvato dal Consiglio Provinciale il 22/01/1999.
- Non sono ammesse nuove edificazioni.
- Le cascine ed edifici dismessi da almeno 3 anni possono essere recuperate, mantenendo lo stesso IF e altezza, e destinate solo ed esclusivamente a:
 - U1/1 Abitazioni
 - U1/2 Abitazioni agricole recuperate
 - U2/2 Abitazioni agricole
 - U4/5 Uffici e studi professionali con limite di 500 mq
 - U7/1 Attrezzature ricettive con limite di 500 mq

Tutte le altre destinazioni sono escluse. Gli interventi sono assoggettati al pagamento di oneri, determinati da delibera di Consiglio comunale.

Art. 30 - Zone per attività florovivaistica

Le aree con questa destinazione funzionale sono destinate a florovivaismo con i seguenti parametri:

Sc per uffici, commercializzazione 10% ST con un massimo di 200 mq.

Serre coperte con un massimo del 50% della ST.

Residenze di servizio secondo la LR 12/2005.

Nelle zone agricole sono ammesse attività florovivaistiche e/o orticoltura, con una ST unitaria minima di 5.000 mq in cui è possibile ricavare serre provvisorie per il 50% della ST, una residenza di servizio secondo la LR 12/2005, e una SL per la vendita del 1% della ST con un massimo di 200 mq.

TITOLO V – VINCOLI E TUTELE DI PIANO

Art. 31 – Vincoli e tutele infrastrutturali

Art. 31.1 – 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".

Lungo le linee definite dagli elettrodotti esistenti è fatto assoluto divieto di edificare o di piantumare alberi di medio ed alto fusto all'interno di una fascia di rispetto di 20 metri.

Art. 31.2 – 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. 31.3 – Fasce di rispetto stradale

Le zone di rispetto 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'azzoneamento 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 stradale 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.

Viene altresì ammessa la realizzazione di impianti tecnologici, telefonia, fibra e apparecchi ricetrasmittenti.

Art. 31.4 – Fascia di rispetto del Colatore Biraghetto / Roggia Biraga

Il limite della fascia di rispetto del Colatore Biraghetto / Roggia Biraga è descritto nel dettaglio nell'ambito della Relazione geologica allegata al Documento di Piano.

Art. 32 – Vincoli e Tutele antropici

Art. 32.1 – Emergenze storiche architettoniche (Il Castello)

È individuato graficamente un'emergenza di interesse storico – architettonico (Castello), del quale si consente il recupero attraverso esclusivamente interventi di manutenzione o restauro.

Art. 32.2 – 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.

Sono inoltre indicati in azzonamento gli edifici sottoposti a tutela per i quali gli unici interventi ammessi sono la manutenzione e il restauro.

Art. 32.3 – 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. È 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. 32.4 – Nucleo antico e centro storico

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 antico e del centro storico, alle disposizioni dell'art. 26.1 delle presenti norme, corredate dagli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Art. 32.5 – Areali a rischio archeologico

Le Zone a rischio archeologico, individuate in azionamento, come areali di ritrovamento e areali di rischio 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. 33 – Vincoli e Tutele ambientali

Art. 33.1 - Verde privato inedificabile

Sono le Zone Urbane situate nel Tessuto Urbano, in aree circondate da edifici, ove risulti esistente o opportuna la presenza di orti e giardini di uso privato. In tali Zone è vietata qualsiasi costruzione. È consentita la realizzazione di recinzioni e la pavimentazione dei soli accessi agli edifici.

Art. 33.2 - Zona a riserva naturale "Boschetto di Scaldasole"

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, è individuata la Zona a riserva naturale. Questa è la Zona Extraurbana del "Boschetto di Scaldasole", riserva naturale istituita dalla Regione Lombardia con la Legge Regionale n. 86 del 30/11/1983. Si rinvia alla VAS per le specifiche della Zona.

La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. II - 12 delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda.

Art. 33.3 – Ambiti 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 Scaldasole. 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. 33.4 – Aree di interesse naturalistico in ambito planiziale

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, sono individuati gli Ambiti di elevato interesse naturalistico in ambito planiziale ricadenti sul territorio comunale di Scaldasole. 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. Gli interventi ammessi sono relativi a:

- 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.
- Assetto geomorfologico: dovrà essere mantenuta la morfologia attuale.
- Assetto vegetazionale: la vegetazione arborea ed arbustiva esistente dovrà essere mantenuta. 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. È vietato lo sradicamento delle piante ad alto fusto e delle ceppaie, salvo che per le specie di pioppo ibrido a rapido accrescimento in coltura specializzata.

Art. 33.5 – Dossi Eolici

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, sono individuati i “Dossi” ricadenti sul territorio comunale di Scaldasole. 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 nuove costruzioni, le trasformazioni anche limitate dell'assetto geomorfologico dei luoghi, gli interventi sulla vegetazione esistente, ad eccezione dei normali avvicendamenti colturali. Gli interventi di sistemazione e consolidamento delle ripe e delle sponde dei cavi irrigui dovranno essere realizzate applicando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, di cui all'Art.35 delle presenti norme. È vietato modificare l'assetto idrico dei corpi idrici, eliminare la vegetazione legnosa sulle sponde dei corpi idrici, l'attività estrattiva di cava e la coltivazione di sostanze minerali di cava.

Fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale Forestale e dalle norme di polizia forestale è vietato il taglio degli alberi.

Art. 33.6 – Formazioni boscate

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, sono individuati gli Ambiti a Bosco ricadenti sul territorio comunale di Scaldasole. 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.

Le aree a bosco vengono inserite con le geometrie del Piano di indirizzo forestale (PIF).

Art. 33.7 – Alberi di interesse monumentale

Il PGT riporta la presenza di un albero monumentale nel comune di Scaldasole. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. II - 35 delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda.

Art. 33.8 - Percorsi naturalistici

Le presenti N.T.A. di PdR e PdS confermano le previsioni del Documento di Piano, che individuano nella parte sudest del territorio comunale due percorsi naturalistici. I tracciati nascono dalla strada provinciale per Pieve Albignola e raggiungono la parte del territorio comunale caratterizzata da vegetazione autoctona (robinie, farnie, roveri) e da una conformazione ambientale completamente diversa dalla gran parte delle coltivazioni agricole presenti nel comune. I percorsi, già presenti e tutti realizzati in terra battuta, mettono in evidenza la presenza dei Dossi Eolici. Lungo i tracciati dei percorsi naturalistici valgono le medesime N.T.A. previste per le Zone Agricole da essi attraversate.

Art. 34 - Tutela idrografica

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.

I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche del PGT sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00 per lato, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.

Nelle zone di tutela assoluta, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

Art. 35 - Ingegneria naturalistica

In tutte le aree di proprietà pubblica, gli interventi su elementi naturali o seminaturali, quali corsi d'acqua e loro sponde, rilievi del terreno, dislivelli comunque configurati e simili, dovranno essere previsti preferibilmente con ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli ambiti di applicazione del presente articolo sono:

- Bonifiche e recupero ambientale di discariche e cave
- Difesa del suolo in generale
- Infrastrutture viarie e ferroviarie
- Rinaturalizzazione
- Opere idrauliche in generale
- Valorizzazione ambientale a fini turistici
- Operazioni di protezione civile

Gli interventi devono essere programmati, progettati e realizzati in funzione della salvaguardia e della promozione della qualità dell'ambiente; per la costruzione di opere, è necessario adottare metodi di realizzazione tali da non compromettere in modo irreversibile le funzioni biologiche dell'ecosistema in cui vengono inserite e da arrecare il minimo danno possibile alle comunità vegetali ed animali presenti, rispettando contestualmente i valori paesaggistici e dell'ambiente acquatico.

Le tipologie di intervento da applicare negli ambiti di cui sopra sono riassumibili nel seguente elenco:

Tipologie di intervento semplici

- Semine
- Rivestimenti per inerbimento
- Piantagioni
- Copertura diffusa con astoni
- Viminata viva
- Fascinata viva

- Cordonata viva
- Gradonata viva
- Graticciata
- Palizzata viva
- Grata viva
- Palificata viva
- Palificata spondale con graticcio
- Palificata a doppia parete
- Gabbionate rinverdite
- Materasso con rete metallica rinverdito
- Terre rinforzate a paramento vegetato
- Scogliera rinverdit

Tipologie di intervento combinate

- Pannello vivo
- Traversa viva
- Cuneo filtrante
- Rampa a blocchi
- Briglia in legname e pietrame
- Muro vegetativo
- Barriera vegetativa antirumore

Le tipologie di intervento sopra elencate, sono da attivare per il loro minore impatto rispetto alle opere in muratura e in calcestruzzo, e sono caratterizzate dall'avere funzioni, costi e gradi di inserimento nell'ambiente diversi tra loro: da ciò deriva la necessità che il progettista valuti, contemplando anche l'opzione di non intervento, in relazione alle diverse situazioni locali, ai valori naturalistici presenti o desiderabili ed agli obiettivi dell'intervento, quelle che rispondono meglio ai criteri di funzionalità, di economicità e di compatibilità ambientale.

Qualunque sia la tipologia delle opere realizzate, è obbligatoria la risistemazione dell'area interessata dal cantiere, al fine di minimizzare lo stravolgimento dell'ecosistema e del paesaggio, con il rinverdimento mediante la piantumazione di specie autoctone e, all'occorrenza, anche con movimento di terra, che ricostituisca lo stato preesistente, prima di procedere al rinverdimento; detti interventi dovranno essere specificamente indicati all'interno del progetto.

Qualora si debbano realizzare interventi di manutenzione di opere preesistenti, si dovrà ricercare, per quanto possibile, di sostituire o integrare le stesse con gli interventi che rispondono ai criteri dell'ingegneria naturalistica sopra richiamati, garantendo anche la minimizzazione dell'impatto attraverso opportuni interventi di mitigazione da valutare caso per caso.

È sempre vietata la realizzazione di interventi che prevedano:

- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- tombamenti di corsi d'acqua;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua;
- eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea.

Qualora si verificino situazioni particolari per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza si potrà fare ricorso a queste tipologie di intervento.

Tali situazioni dovranno, comunque, essere adeguatamente documentate e motivate nel progetto, secondo i procedimenti di legge previsti per l'adozione di provvedimenti contingibili ed urgenti.

Sono consentite le opere completamente interraste (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione, ecc.), che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico - vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato.

TITOLO VI – RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 36 – 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. 37 – Rete ecologica comunale

Il PGT recepisce gli elementi della RER e la REP (NTA PTCP di Pavia Articolo II – 23 Rete ecologica Provinciale), riportati nella Tavola PdS.02 “Rete ecologica comunale”, che vengono integrati da elementi comunali, quali:

- tessuto agricolo di rispetto del centro abitato
- ville con giardino
- zone a verde privato inedificabile
- verde pubblico
- fasce verdi in progetto

che sono tutelati dalle presenti NTA.

La realizzazione dei filari interpoderali previsti nella tavola della REC e l'implementazione dei boschi esistenti ad opera di soggetti privati sono compensati con l'attribuzione di diritti volumetrici al valore di Euro/mc 30,00 calcolati sul costo reale dell'intervento.

Gli interventi comunali di realizzazione di filari lungo le strade e le piste ciclabili, sono pagati dalla vendita dei diritti volumetrici acquisiti negli ambiti di trasformazione.

Art. 38 – 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 VII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 39 - 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. 40 - 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. 41 - 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. 42 - 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 se con certificato di inizio lavori depositato presso il Comune 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 il presente PGT.

ALLEGATO A – Elenco delle specie arbustive e arboree

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

Dossi

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

Aree agricole

- *Specie arbustive*
 - *Cornus sanguinea*
 - *Cornus mas*
 - *Sambucus nigra*
 - *Viburnum opulus* *
 - *Prunus spinosa*
 - *Crataegus monogyna*
 - *Euonymus 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)