



COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI
PROVINCIA DI PAVIA

PR.G.

VARIANTE PARZIALE 2004

Fascicolo

4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Progettista
Dott. Arch. Mario Mossolani

Il Sindaco
Dott. Arch. Michele Debattista

Il Segretario:
Dott. Antonio Soriani



Piano Regolatore Generale di Sannazzaro de' Burgondi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATE ALLA VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150 – ANNO 2004

APPROVATE IN SEGUITO ALLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED
ALL'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DELLA PROVINCIA E DELL'A.S.L.

SOMMARIO

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Articolo 1:	AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	7
Articolo 2:	EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITÀ DAL PIANO REGOLATORE GENERALE	7
Articolo 3:	PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....	7
Articolo 4:	DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	9
	4.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	9
	4.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	9
	4.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	10
	4.4 CESSIONE DI AREE - MONETIZZAZIONE	10
Articolo 5:	DESTINAZIONE D'USO	11
Articolo 6:	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	11
Articolo 7:	AREE DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	12
Articolo 8:	DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAL CIGLIO DELLE STRADE.....	13
	8.1 Distanze minime tra i fabbricati (Df).....	13
	8.2 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc).....	13
	8.3 Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds).....	13
	8.4 Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi.....	14
Articolo 9:	CAVE E TORBIERE	14
Articolo 10:	BOSCHI E ZONE ALBERATE E TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO.....	14
TITOLO II	MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	15
Articolo 11:	STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	16
Articolo 12:	PIANI DI RECUPERO.....	16
Articolo 13:	PIANI DI LOTTIZZAZIONE	16

Articolo 14:	DEFINIZIONE DELLE INDICAZIONI GRAFICHE DI PIANO REGOLATORE GENERALE NELLA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	18
Articolo 15:	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	18
Articolo 16:	MODALITÀ DI INTERVENTO.....	19
	16.1 INTERVENTI DI RECUPERO.....	19
	a) manutenzione ordinaria, MO	19
	b) manutenzione straordinaria, MS.....	19
	c) interventi di restauro, RR e di risanamento conservativo, RC.....	19
	c1) restauro, RR	19
	c2) risanamento conservativo, RC.....	19
	d) ristrutturazione edilizia, RT.....	20
	16.2 EDIFICAZIONE.....	20
	e) nuova costruzione, NC.....	20
	f) ampliamento o completamento edilizio, CP	20
	16.3 RECUPERO URBANISTICO	21
	g) ristrutturazione urbanistica, RU:.....	21
	h) demolizione con ricostruzione, DR	21
	16.4 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	21
	i) demolizione senza ricostruzione, DM.....	21
TITOLO III	AZZONAMENTO.....	22
Articolo 17:	SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	23
Articolo 18:	ZONA A: AMBITO DEL CENTRO STORICO.....	23
	18.1 SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	23
	18.2 MODALITÀ DI INTERVENTO	24
	18.2.1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA MO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA MS	24
	18.2.2 INTERVENTI DI RESTAURO RR E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO RC.....	24
	18.2.3 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE RT.....	24
	18.3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	26
	18.3.1 INTERVENTO DIRETTO.....	26
	18.3.2 INTERVENTO urbanistico preventivo	26
	18.4 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO	27
	18.5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	27
	ALLEGATI: TABELLE PRESCRITTIVE PER I PIANI DI RECUPERO.....	30
Articolo 19:	ZONA RESIDENZIALE DI RECUPERO B1	46
	19.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	46
	19.2 DESTINAZIONI AMMESSE.....	46
	19.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA.....	46
	19.4 MODALITÀ DI INTERVENTO	47
	19.5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	47
	19.6 NORME TRANSITORIE.....	48
Articolo 20:	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ B2.....	48
	20.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	48
	20.2 DESTINAZIONI AMMESSE.....	48
	20.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA.....	48
	20.4 MODALITÀ DI INTERVENTO	49
	20.5 NORME TRANSITORIE.....	49
	20.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	49
Articolo 21:	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ B3.....	49
	21.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	49
	21.2 DESTINAZIONI AMMESSE.....	49
	21.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA.....	50
	21.4 MODALITÀ DI INTERVENTO	50
	21.5 NORME TRANSITORIE.....	50
	21.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	50
Articolo 22:	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI PIANI DI ATTUATIVI VIGENTI C1	50
Articolo 23:	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MEDIA DENSITÀ SOGGETTA A P.L. C2.....	51
	23.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	51
	23.2 DESTINAZIONI AMMESSE.....	51
	23.3 PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA:.....	51
	23.4 MODALITÀ DI INTERVENTO	51
	23.5 AREE A STANDARD URBANISTICO.....	51

	23.6	<i>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</i>	52
Articolo 24:	ZONA	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITÀ' SOGGETTA A P.L. C3.....	52
	24.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	52
	24.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	52
	24.3	<i>PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA:</i>	52
	24.4	<i>MODALITÀ DI INTERVENTO</i>	53
	24.5	<i>AREE A STANDARD URBANISTICO</i>	53
	24.6	<i>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</i>	53
Articolo 25:	ZONA	PRODUTTIVA DEI PIANI ATTUATIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI VIGENTI D1.....	53
Articolo 26:	ZONA	PRODUTTIVA NORMALE DI COMPLETAMENTO D2.....	53
	26.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	53
	26.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	53
	26.3	<i>PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA</i>	54
	26.4	<i>MODALITÀ DI INTERVENTO</i>	54
	26.5	<i>PRESCRIZIONI SPECIALI</i>	54
Articolo 27:	ZONA	PRODUTTIVA NORMALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L. D3.....	55
	27.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	55
	27.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	55
	27.3	<i>PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:</i>	55
	27.4	<i>MODALITÀ DI INTERVENTO</i>	55
	27.5	<i>PRESCRIZIONI SPECIALI</i>	55
	27.6	<i>AREE A STANDARD URBANISTICO</i>	56
Articolo 28:	ZONA	PRODUTTIVA NORMALE DI RECUPERO SOGGETTA A P.R. D4.....	56
	28.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	56
	28.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	56
	28.3	<i>PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:</i>	56
	28.4	<i>MODALITÀ DI INTERVENTO</i>	57
	28.5	<i>PRESCRIZIONI SPECIALI</i>	57
	28.6	<i>AREE A STANDARD URBANISTICO</i>	57
Articolo 29:	ZONA	PRODUTTIVA SPECIALE DI COMPLETAMENTO D5.....	57
	29.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	57
	29.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	57
	29.3	<i>PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA</i>	58
	29.4	<i>MODALITÀ DI INTERVENTO</i>	58
	29.5	<i>PRESCRIZIONI SPECIALI</i>	58
Articolo 30:	ZONA	PRODUTTIVA SPECIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L. D6.....	58
	30.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	58
	30.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	58
	30.3	<i>PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:</i>	59
	30.4	<i>MODALITÀ DI INTERVENTO</i>	59
	30.5	<i>PRESCRIZIONI SPECIALI</i>	59
	30.6	<i>AREE A STANDARD URBANISTICO</i>	59
Articolo 31:	ZONA	PRODUTTIVA SPECIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.R. D7.....	59
	31.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	59
	31.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	60
	31.3	<i>PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:</i>	60
Articolo 32:	ZONA	PRODUTTIVA SPECIALE DEGLI IMPIANTI PETROLIFERI D8.....	61
Articolo 33:	ZONA	COMMERCIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L. D9.....	61
	33.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	61
	33.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	61
	33.3	<i>PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA</i>	61
	33.4	<i>MODALITÀ DI INTERVENTO</i>	61
	33.5	<i>PRESCRIZIONI SPECIALI</i>	62
	33.6	<i>AREE A STANDARD URBANISTICO</i>	62
Articolo 34:	ZONA	SPECIALE DELLE AUTOLINEE D10.....	62
	34.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	62
	34.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	62
	34.3	<i>PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA</i>	62
	34.4	<i>MODALITÀ DI INTERVENTO</i>	62
	34.5	<i>PRESCRIZIONI SPECIALI</i>	63
	34.6	<i>AREE A STANDARD URBANISTICO</i>	63
Articolo 35:	ZONA	AGRICOLA NORMALE E1.....	63
	35.1	<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	63
	35.2	<i>DESTINAZIONI AMMESSE</i>	63
	35.3	<i>CRITERI E MODALITÀ PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE</i>	63

	35.4	PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA	64
	35.5	PRESCRIZIONI SPECIALI	64
Articolo 36:		ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEL CENTRO ABITATO E2.....	65
	36.1	DESTINAZIONI AMMESSE.....	65
	36.2	EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI.....	65
	36.3	EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI.....	65
Articolo 37:		FILTRO AMBIENTALE E3	65
Articolo 38:		ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DELLA "COSTA" E4.....	66
Articolo 39:		ZONA AGRICOLA DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE E5.....	66
	39.1	ZONA COMPRESA TRA LA TANGENZIALE E LA SCARPATA MORFOLOGICA DEL FIUME PO 67	
	39.2	ZONA DELLE MARCITE.....	67
	39.3	ZONA DELLA RAFFINERIA NELLA VALLE DEL FIUME PO	67
Articolo 40:		ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA DI INTERESSE AMBIENTALE E6 68	
Articolo 41:		AMBITO DI MITIGAZIONE DELLE AREE DI IMPATTO AMBIENTALE	69
	41.1	PRESCRIZIONI GENERALI.....	69
	41.2	STUDIO DI DETTAGLIO	70
Articolo 42:		ZONA DEL PARCO DEL PO	70
		STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	70
		SUDDIVISIONE IN SOTTOZONE.....	70
	42.1	ZONA GOLENALE ESTERNA E7	70
	42.2	ZONA DISCIPLINATA DALL'AUTORITÀ DI BACINO E8.....	71
	42.3	ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA DI INTERESSE AMBIENTALE E6	71
		CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	71
		PRESCRIZIONI TRANSITORIE.....	72
Articolo 43:		ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE - STANDARD	72
	43.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	72
	43.2	DESTINAZIONI AMMESSE.....	72
	43.3	PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA.....	73
	43.4	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	73
Articolo 44:		ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO.....	74
	44.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	74
	44.2	DESTINAZIONI SPECIFICHE.....	74
	44.3	PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA.....	74
	44.4	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	74
Articolo 45:		ZONA DESTINATA ALLA VIABILITÀ.....	74
	45.1	STRADE DI P.R.G.....	74
	45.2	INTERVENTI CONSENTITI.....	75
	45.3	CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE.....	75
	45.4	CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE.....	75
	45.5	ACCESSI ED INTERSEZIONI.....	75
	45.6	LIMITE DI ARRETRAMENTO STRADALE	75
	45.7	VIABILITA' DI INTERESSE PAESISTICO	76
Articolo 46:		FASCIA DI RISPETTO STRADALE.....	76
Articolo 47:		FASCIA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE	77
Articolo 47 bis:		AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI (ARTT. 95 96 97 98 R.D. N. 523/1904).....	77
Articolo 48:		ZONA CIMITERIALE E RELATIVA ZONA DI RISPETTO	77
Articolo 49:		ZONE A VERDE PRIVATO.....	77
	49.1	ZONE A VERDE PRIVATO DI SALVAGUARDIA PERTINENZIALE.....	77
	49.2	ZONE A VERDE PRIVATO DI SALVAGUARDIA VILLE E GIARDINI.....	78
	49.3	EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO, STORICO, ARTISTICO E MONUMENTALE	78
49 bis:		ZONA TECNOLOGICA. EDIFICI DI INTERESSE STORICO.....	78
Articolo 50:		ZONA FERROVIARIA.....	78
Articolo 51:		NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE LINEE E GLI IMPIANTI ELETTRICI.....	78
Articolo 52:		NORME PARTICOLARI PER LE ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E LE STAZIONI DI SERVIZIO	79
	52.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	79
	52.2	INDICI URBANISTICI E PRESCRIZIONI	79
	52.3	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	79
Articolo 53:		NORME PARTICOLARI PER L'UTILIZZO DEI PRESIDI SANITARI IN AGRICOLTURA: FASCIA A RIDOSSO DEGLI AGGLOMERATI URBANIZZATI	79
Articolo 53 bis:		NORME PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO.....	79

TITOLO IV NORME FINALI E TRANSITORIE81

Articolo 54:	COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	82
Articolo 55:	DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO.....	82
Articolo 56:	POTERI DI DEROGA.....	82
Articolo 57:	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO; AREALI DI RISCHIO	82
Articolo 58:	ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI.....	82

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1: AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale interessa tutto il territorio comunale, secondo zone distinte per carattere ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione di uso e modalità di intervento.

La disciplina urbanistica comunale si applica all'intero territorio comunale di Sannazzaro de' Burgondi secondo le disposizioni delle tavole grafiche e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 2: EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITÀ DAL PIANO REGOLATORE GENERALE

È vietata qualsiasi trasformazione e/o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Articolo 3: PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Per parametri urbanistici si intendono le definizioni delle grandezze urbanistiche di distanza, superficie, volume, ecc. e per indici urbanistici si intendono le unità di misura cui si riferiscono le prescrizioni del Piano Generale.

Essi sono:

St = superficie territoriale (ha).

È definita dalla superficie complessiva di un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo. Comprende tutte le superfici fondiari destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite e quantificate dalle presenti norme, comprese all'interno della sua perimetrazione, indicata nelle tavole grafiche con apposita simbologia. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento edificabile.

It = indice di fabbricabilità territoriale (m³/ha).

Definisce il volume massimo edificabile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

Ut = indice di utilizzazione territoriale (m²/m²).

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (ottenuta dalla somma della SLP di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala), costruibile per ogni m² di superficie territoriale St.

Sf = superficie fondiaria (m²).

È definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, sulla quale il Piano Regolatore Generale si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, dedotte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

If = indice di fabbricabilità fondiario (m³/m²).

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Superficie fondiaria.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria (m²/m²).

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (ottenuta dalla somma della SLP di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala), costruibile per ogni m² di superficie fondiaria Sf.

SLP = superficie lorda di pavimento (m²).

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio a tutti i piani.

Essa comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi ed i piani interrati e seminterrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque agibili con presenza anche temporanea di persone
- b) le superfici degli aggetti chiusi

- c) la superficie dei sottotetti, qualora questi abbiano i requisiti di altezza interna prescritti per l'abitabilità di locali principali (altezza minima di m 2,10 e media di m 2,70) o accessori (altezza minima di m 1,80 e media di m 2,40)

Essa esclude:

- d) i porticati pubblici e privati al piano terra, le logge rientranti, le terrazze, i balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano agibile o adibiti a vano scala, ascensore, ecc.
- e) gli spazi di servizio dell'edificio quali locali caldaia, lavanderie, depositi, cantine e simili, posti al piano terra degli edifici ed aventi altezza netta interna non superiore a m 2,40
- f) le cantine destinate a deposito, magazzino e simili, interrato e seminterrato purché non siano emergenti dalla quota zero convenzionale più di m 1,20
- g) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:
- siano sottostanti al primo piano abitabile
 - siano in corpo autonomo completamente interrato
 - siano in corpo autonomo fuori terra, nei limiti fissati in ogni zona dalle presenti norme per la SPp (vedi definizione del successivo parametro "SPp"), e con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza del punto più alto della copertura, misurata dalla quota zero convenzionale (vedi definizione del successivo parametro "H"), non superiore a m 2.80

V = volume degli edifici (m³).

Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento; per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto.

H = altezza degli edifici (m).

È l'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea. Essa va misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

La quota zero convenzionale corrisponde a:

- per i terreni in piano (con pendenza media inferiore o uguale al 5%): alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede) per gli edifici posti a filo stradale o in arretramento da esso di non più di 10 metri
- per i terreni non in piano (con pendenza media superiore al 5%): alla quota media del terreno naturale (piano di campagna prima della sua eventuale sistemazione) misurata al baricentro dell'area coperta dell'edificio.

Fatta salva l'altezza degli edifici, è sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada al fine dello smaltimento delle reti fognarie.

Sc = superficie coperta (m²).

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e la parte di aggetti aperti sporgente più di cm 150 dal filo esterno del muro perimetrale dei fabbricati aperti e chiusi, abitabili e agibili, comprese gli accessori, i servizi tecnici le pertinenze. Sono invece esclusi i gli spazi destinati al ricovero delle autovetture quando abbiano le medesime caratteristiche per l'esclusione dal calcolo della superficie lorda di pavimento SLP (vedi definizione del precedente parametro "SLP").

Rc = rapporto di copertura (m²/m²).

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

Df = distanza fra i fabbricati (m).

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto. Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,50. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

Dc = distanza dal confine (m).

È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Essa si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,50 fino alla linea di confine. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Ds = distanza dal ciglio della strada (m).

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità del Piano Regolatore Generale.

SPp= superficie a parcheggio privato (m²).

Definisce superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp viene determinata per ogni zona omogenea in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona e non rientra nel calcolo del volume o della superficie coperta.

SVp= superficie a verde privato (m²).

Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie SVp sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La SVp viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni di zona.

Lm = Lotto minimo (m²).

Definisce la superficie fondiaria minima da destinare alla edificazione, nell'ambito di ciascuna zona omogenea, ove prescritta.

Articolo 4: DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture indicate dall'articolo 4 della legge 29.9.1964, n. 847, nonché quelle indicate dall'articolo 44 della legge 22.10.1971, n. 865, ivi comprese le opere di ogni tipo qualora siano necessarie, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.

4.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi - aree ed opere - che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 4 della legge 29.9.1964, n. 847:

- a) strade di lottizzazione o di quartiere al servizio delle zone residenziali ed artigianali e/o industriali, eventuali piazze e relativi marciapiedi;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico o di uso pubblico a diretto servizio dei lotti edificabili
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di trasformazione
- f) rete di distribuzione del gas
- g) pubblica illuminazione a diretto servizio dei quartieri o nelle aree lottizzate
- h) spazi di verde attrezzato al diretto servizio degli edifici nei quartieri e nelle lottizzazioni
- i) impianti cimiteriali

4.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi - aree, opere e relative attrezzature tecnologiche - che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla via civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 44 della legge 22.10.1971, n. 865:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie

- h) aree verdi di quartiere
- i) spazi di sosta e di parcheggio pubblico o di uso pubblico cittadino a livello comunale

4.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Tutti gli interventi urbanistici preventivi e tutte le concessioni sono subordinati alla corresponsione al Comune di contributi per la realizzazione ed il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria. Si hanno i seguenti due casi:

I) Nei casi della "concessione edilizia" gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono assolti con la corresponsione al Comune di contributi nella misura e con le modalità stabilite nella delibera di Consiglio Comunale di cui all'articolo 3 della legge 28.1.1977, n. 10.

Quando il concessionario realizzi tutte o parte delle opere, gli oneri di urbanizzazione vengono ridotti dell'ammontare del costo delle opere realizzate direttamente dai proprietari, ai sensi e secondo le procedure stabilite dalla legge regionale n. 60-61/1977.

II) Nel caso di "piano di lottizzazione", di "piano di recupero" e di altri piani attuativi, il concorso degli operatori agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si realizza secondo le seguenti modalità:

1) *Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:*

- la cessione diretta delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere, nella misura necessaria per la razionale organizzazione del piano attuativo
- l'esecuzione diretta delle relative opere secondo progetti approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso o, alternativamente, quando l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, con la corresponsione di un contributo non inferiore al costo effettivo delle opere stesse;

2) *Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:*

- la cessione diretta delle aree necessarie per la realizzazione delle opere (aree per standard urbanistico di cui all'articolo 22 della legge regionale n. 51/1975) nelle seguenti quantità minime e fatta salva la facoltà di monetizzazione di parte o di tutte le aree secondo le modalità cui al successivo punto 4.5, disciplinate dalle norme delle singole zone omogenee:
 - insediamenti residenziali: m² 26,50 ogni 100 m³ di volume ammesso dal P.R.G.
 - insediamenti produttivi: m² 20 ogni 100 m² di St
- la corresponsione di un contributo per la realizzazione di una quota parte e/o per il potenziamento delle opere citate ovvero per realizzazione diretta delle stesse da parte degli interessati.

Qualora, nell'ambito del medesimo piano attuativo, venissero ammesse e quindi previste destinazioni appartenenti a diverse categorie, le quantità minime dovranno essere individuate per ogni specifica destinazione, precisando che la quantità minima per gli insediamenti terziari è di m² 100 ogni m² 100 di superficie lorda di pavimento SLP in progetto.

L'onere complessivo di cui ai punti 1) e 2) precedenti non deve in ogni caso essere inferiore al contributo che sarebbe dovuto mediante l'applicazione delle tariffe stabilite dalla citata delibera di Consiglio Comunale relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

4.4 CESSIONE DI AREE - MONETIZZAZIONE

Nel caso di piano di lottizzazione, di piano di recupero e di altro piano attuativo è ammessa la monetizzazione di tutte o di parte delle sole aree per opere di urbanizzazione secondaria, qualora questo non venga espressamente vietato dalle norme delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo III e qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. Le norme di zona specifiche indicano la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, che non è comunque mai superiore ai valori previsti dall'articolo 22 della legge regionale n. 51/1975. La differenza tra questa superficie minima da cedere e la superficie minima di legge ottenuta con i valori parametrici riportati al primo comma del presente articolo, potrà essere monetizzata, fatta salva la facoltà di cessione gratuita di tutta l'area. Il valore dell'area monetizzata deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Articolo 5: DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà essere espressamente indicata nei progetti, sia che si proceda con piani esecutivi sia con intervento edilizio specifico. La destinazione d'uso dei suoli o dei fabbricati dovrà risultare con atto scritto in sede di richiesta di concessione ed in base ad esso dovrà essere verificata la sua conformità con gli usi e le funzioni previste nella zona dallo strumento urbanistico. La verifica di cui al comma precedente, relativamente alla destinazione prevista, verrà effettuata sia in sede di concessione, sia all'atto dell'autorizzazione di abitabilità e di agibilità. I cambiamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle norme di zona, dietro corresponsione del contributo di concessione ove previsto dalle vigenti disposizioni legislative.

Articolo 6: CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per ogni diversa zona omogenea individuata nelle tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale, le norme del successivo Titolo III elencano le categorie di destinazione d'uso ivi ammesse, omogenee e fra loro compatibili. Le principali destinazioni d'uso sono le seguenti:

ATTIVITÀ RESIDENZIALI

- abitazioni

ATTIVITÀ COMMERCIALI

- commercio al dettaglio, conforme con quanto dettato dalla Deliberazione di G. R. n. 50416 del 28/03/1994
- commercio all'ingrosso, conforme con quanto dettato dalla Deliberazione di G. R. n. 50416 del 28/03/1994
- studi professionali e uffici privati in genere
- uffici al servizio di attività commerciali

ATTIVITÀ DIREZIONALI

- studi professionali e uffici privati in genere
- agenzie di assicurazione e bancarie

ATTIVITÀ PER L'OSPITALITÀ

- alberghi, pensioni, motel
- collegi, case di riposo, case-albergo
- bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde
- sale per divertimenti

ATTIVITÀ PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

- uffici privati d'interesse pubblico (quali patronati, delegazioni A.C.I., ecc.)
- attrezzature private d'interesse pubblico per lo svolgimento di attività sportive, culturali, ricreative, religiose, quali cinema, teatri, sale di conferenza e concerto, mostre, gallerie, cappelle votive, ecc.

ATTIVITÀ PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- uffici pubblici o d'interesse pubblico
- servizi pubblici e attrezzature private d'interesse comune (in aree a standard urbanistico) per lo svolgimento di attività politiche, sociali assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, religiose

ATTIVITÀ TECNOLOGICHE DI INTERESSE GENERALE

- attrezzature tecnologiche di interesse generale, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, impianti di depurazione e simili, impianti di smaltimento rifiuti, ecc.
- cimiteri

RIMESSAGGIO AUTOVEICOLI

- autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private per autovetture e simili
- autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private per autoveicoli commerciali (autobus, autocarri, caravan e simili)

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- attività industriali
- attività artigianali
- stoccaggio e ricovero dei materiali
- fabbricati per attività di commercio all'ingrosso, conformi con quanto dettato dalla Deliberazione di G. R. n. 50416 del 28/03/1994
- fabbricati per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- uffici amministrativi connessi alle attività produttive

ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

- laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
- officine artigiane di servizio (quali gommista, idraulico, riparazione veicoli, restauro mobili e simili) non rumorose né inquinanti

ATTIVITÀ AGRICOLE

- residenza agricola
- fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi
- fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali
- attrezzature per l'agriturismo nel suo complesso (ricettive, di ristoro, di svago)
- attrezzature per la trasformazione e la vendita di prodotti agroalimentari

ACCESSORI

- cantine, ripostigli, volumi tecnici posti all'interno del fabbricato principale

PERTINENZE

- recinzioni
- sistemazione di cortili, marciapiedi, orti e giardini, serre ornamentali
- pozzi e prese di irrigazione
- autorimesse per le vetture e simili, nei limiti di superficie e di volume previsti dalle norme specifiche di zona
- balconi, pensiline, terrazze e porticati aperti, gazebo e pergolati;
- piscine ed altre attrezzature sportive private poste al servizio di abitazioni.

IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DEI FABBRICATI

- centrali termiche
- locali macchina ascensore
- cabine idriche, di decompressione, locali contatori, scale di accesso esterne

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione sono compresi gli accessori, le pertinenze e gli impianti tecnologici sopra descritti e strettamente attinenti alla funzione medesima e al suo normale svolgimento. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

Articolo 7: AREE DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.

Le superfici fondiariae Sf, individuate dagli elaborati del Piano Regolatore Generale, necessarie per lo sfruttamento degli indici urbanistici, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici realizzati. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il valore massimo consentito dai rispettivi indici. Agli edifici esistenti viene attribuita, all'atto di richiesta della concessione edilizia o di autorizzazione, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal Piano Regolatore, estesa alle aree contigue (edificate e non) appartenenti alla stessa proprietà catastale.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del Piano Regolatore non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Negli elaborati richiesti per il rilascio di concessioni e autorizzazioni edilizie dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di sfruttamento volumetrico che verrà riportato su apposito registro a cura dell'ufficio tecnico comunale.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Articolo 8: DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAL CIGLIO DELLE STRADE

8.1 Distanze minime tra i fabbricati (Df)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona e quando non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti (o parti di pareti) non finestrate e per pareti (o parti di pareti) che si fronteggino per un tratto inferiore a m 12,00: in questi casi la distanza minima è ridotta a m 5,00. La norma inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti fronteggianti sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 2,80; nel qual caso, comunque, la distanza non può essere inferiore a m 3,00.

8.2 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza fra fabbricati.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza dalla fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza, oppure se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre di altezza non inferiore a quella del nuovo fabbricato. Il minimo può inoltre essere ridotto, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti. L'accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante elevare sul confine, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica, pareti non finestrate di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) a condizione che abbiano altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 2,80. Questi stessi locali accessori possono essere posti a distanza dal confine non inferiore da m 3,00.

8.3 Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone di completamento che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari a m 3,00, salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, e i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere fissata dall'allineamento più distante dalla strada.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone di espansione che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

È in ogni caso fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, di cui al D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e successive modificazioni ed integrazioni che prevale sulle disposizioni delle presenti norme.

8.4 Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

Articolo 9: CAVE E TORBIERE

L'apertura e l'ampliamento di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente legge regionale del 30.3.1982, n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni. È ammessa l'apertura e l'ampliamento di cave solo negli ambiti territoriali previsti dal Piano Cave della provincia di Pavia.

Articolo 10: BOSCHI E ZONE ALBERATE E TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO

L'utilizzazione e il taglio dei boschi sono disciplinati alla legge regionale 5.4.1976, n. 8 e successive modificazioni e integrazioni. Chiunque intenda effettuare il taglio dei boschi dovrà farne preventiva denuncia all'ispettorato dipartimentale delle foreste.

In aggiunta alle disposizioni vigenti, allo scopo di tutelare il patrimonio arboreo sul territorio comunale, in tutto il territorio, valgono le seguenti disposizioni:

- a) qualsiasi abbattimento di alberi di alto fusto è consentito, previa specifica preventiva autorizzazione del Sindaco, solo nei casi di pericolo, igiene o di grave ostacolo alla realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento e comunque è subordinato all'impegno alla sua ripiantumazione entro il termine di un anno, eventualmente con alberi di altra specie purché ad alto fusto ed in diversa posizione, purché su proprietà dell'interessato e se il fatto risulta tecnicamente possibile;
- b) alla disciplina di cui al precedente punto a) vale per qualsiasi abbattimento di alberi, sia di basso che di alto fusto, di cespugli e di qualunque essenza arborea, posti a difesa di ripe, scarpate, strade e sentieri, pubblici e privati;
- c) qualsiasi richiesta di concessione e/o autorizzazione edilizia ricadente nell'ambito di terreni piantumati, dovrà essere accompagnata da una planimetria contenente l'indicazione degli alberi esistenti, la loro natura, dimensione e posizione nonché l'impegno ad una adeguata ripiantumazione nei termini e nei modi di cui al precedente punto a).

TITOLO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 11: STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano Regolatore, ai sensi del disposto dell'articolo 31 della legge regionale n. 51 del 15.4.1975, avverrà, mediante:

a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.):

di iniziativa pubblica, da attuare ai sensi dell'articolo 13 della legge 17.8.1942, n. 1150. Il presente P.R.G. non individua specifiche zone da assoggettare a piano particolareggiato e pertanto la presente definizione è riferita all'ammissibilità di successiva predisposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti residenziali, ed ai Piani delle Aree da Destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'articolo 27 della legge 22.10.1971, n. 865, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi.

b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):

di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'articolo 28 e segg. della legge 5.8.1978 n. 457

c) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.):

di iniziativa privata o pubblica, ai sensi dell'undicesimo comma dell'articolo 28 legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, nelle zone e nei casi previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle sue norme di attuazione.

d) Intervento edilizio diretto:

nelle zone e nei casi previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle sue norme di attuazione.

Articolo 12: PIANI DI RECUPERO

Essi hanno lo scopo di avviare ed incentivare la programmazione del recupero degli edifici e dei comparti urbanistici obsoleti. Per essi valgono le seguenti indicazioni:

a) individuazione dei perimetri dei Piani di Recupero.

Il Comune, con la deliberazione prevista dall'articolo 27, comma 3 della legge 5.8.1978 n. 457:

- delimita, nell'ambito delle zone di recupero, con apposito perimetro, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero;
- prescrive quali di questi piani siano di iniziativa privata e quali di iniziativa pubblica.

Nel perimetro dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica possono essere inseriti anche spazi compresi nei P.E.E.P. e nei P.P.

b) Piani di Recupero di iniziativa pubblica.

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica devono indicare:

- gli immobili e le unità immobiliari per i quali, dato il rilevante e preminente interesse pubblico, l'intervento è riservato, previa espropriazione, al Comune o all'Istituto Autonomo per le Case Popolari;
- gli immobili e le unità immobiliari per le quali l'intervento è attuato direttamente da privati.

c) Piani di Recupero di iniziativa privata.

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono proposti dai privati in conformità alle disposizioni dell'articolo 27 e 30 della legge 5.8.1978 n. 457

d) Attuazione dei Piani di Recupero.

Ai Piani di Recupero si applicano le modalità e le disposizioni previste per i Piani di Lottizzazione dalle presenti norme e dalla legislazione nazionale e regionale. Per quanto qui non espressamente richiamato, valgono le prescrizioni della legge 5.8.1978, n. 457.

Articolo 13: PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione (P.L.) sono strumenti attuativi di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa comunale nei casi previsti al penultimo comma dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n. 1150. Il Piano di Lottizzazione e la relativa convenzione potranno essere autorizzati solo nel rispetto del disposto dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n. 1150, e delle altre vigenti disposizioni di legge statali e regionali. Il perimetro individuato dalle tavole di Piano Regolatore Generale costituisce unità minima di intervento attuativo. Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Sindaco apposita domanda in

carta da bollo. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, questi sono responsabili in solido fra di loro agli impegni previsti dalla lottizzazione stessa. La domanda deve essere corredata dalla documentazione di cui alla legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 e alla deliberazione della G.R. n. 6/30267 del 25 luglio 1997. In particolare:

- a) cartografia in scala 1:2000 del Piano Regolatore Generale con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, la zona entro cui esso è inserito ed il Piano Regolatore Generale;
- b) stralcio delle norme che disciplinano il piano di lottizzazione costituito da:
 - tabella delle prescrizioni stabilite per la zona entro cui è inserito il Piano di Lottizzazione;
 - tabella dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata.
- c) mappa catastale in scale 1:2000, corredata degli elenchi catastali della proprietà comprese nel progetto di lottizzazione;
- d) planimetria orientata, almeno in scala 1:500 del progetto di lottizzazione contenente i seguenti elementi:
 1. rilievo plano-altimetrico quotato del terreno in scala 1:500 Lottizzazione con l'indicazione dello stato di fatto dei suoli e di tutti i fabbricati esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
 2. planimetrie di progetto in scala 1:500;
 3. profili altimetrici, in scala 1:500 dei fabbricati;
 4. schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 5. schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
 6. schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione secondaria, con i conteggi relativi alle aree da cedere e di quelle eventualmente da monetizzare
 7. tabelle dei dati di progetto, nella quale devono essere indicate le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento se non ai fini del computo volumetrico stabilito dalle presenti norme;
 8. progetto di massima e relativo computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste;
 9. relazione illustrativa del progetto, contenente anche le modalità e i tempi di attuazione e le prescrizioni sui materiali di costruzione, di finitura, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;
 10. dimostrazione sulla conformità degli scarichi dei realizzandi insediamenti alle disposizioni del IX comma dell'articolo 36 della legge regionale 27 maggio 1985, n. 62 ("Disciplina degli scarichi degli insediamenti civili e delle pubbliche fognature") e successive modificazioni ed integrazioni
 11. proposta di convenzione, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60-61 e successive modificazioni ed integrazioni. Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di uno o più lotti, o frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune. La convenzione dovrà in particolare prevedere :
 - esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle relative aree al comune dopo la loro esecuzione
 - modalità e tempi per la cessione gratuita al comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la eventuale monetizzazione ove ammessa
 - modalità e tempi per l'esecuzione a cura e spese della proprietà della quota per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria o la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e per allacciare la zona ai pubblici servizi
 - la durata del piano attuativo, che non potrà essere superiore a dieci anni a partire dalla data di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale

La stipula della convenzione è subordinata alla presentazione di idonee garanzie finanziarie (a mezzo di fideiussione bancaria, assicurativa e similare) per l'esecuzione degli impegni a carico dei lottizzanti, di importo non inferiore al costo delle opere previste, da aggiornare annualmente in rapporto alla avvenuta esecuzione delle opere ed alla variazione dell'indice ISTAT.

Qualora le proprietà nel perimetro delle zone soggette a piano di lottizzazione non riescano a concordare un piano di lottizzazione e la relativa convenzione da presentare al Comune, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi dell'articolo 28 undicesimo e dodicesimo comma della legge 17.8.1942, n. 1150

Articolo 14: DEFINIZIONE DELLE INDICAZIONI GRAFICHE DI PIANO REGOLATORE GENERALE NELLA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Le tavole di azionamento del presente P.R.G. individuano graficamente il perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa unitaria, all'interno dei quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le quantità prescritte dalle norme generali e della norme specifiche di zona e fatte salve le eventuali monetizzazioni ammesse.

Per quanto riguarda le indicazioni grafiche poste all'interno dei perimetri di pianificazione attuativa, valgono le seguenti specificazioni:

1. piani attuativi a destinazione produttiva (artigianali e industriali): sulle tavole di azionamento normalmente non vi sono indicazioni grafiche. Sono disegnati a volte i tracciati stradali che hanno importanza funzionale per il collegamento tra la viabilità interna e quella esterna. Il progetto di piano attuativo:
 - potrà prevedere un tracciato stradale anche diverso da quello suggerito graficamente a condizione che siano garantiti in maniera tecnicamente corretta i collegamenti con l'esterno e aggiungere la viabilità interna di servizio, sia meccanica che eventualmente pedonale
 - dovrà individuare le altre aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità minime prescritte dalle presenti norme, in forma e posizione che garantiscano una buona distribuzione interna ed una comoda accessibilità esterna
2. piani attuativi a destinazione residenziale: qui sono sempre disegnate sia le aree per le opere di urbanizzazione secondaria (aree a standard) sia i tracciati stradali aventi importanza funzionale per il collegamento tra la viabilità interna e quella esterna. Il progetto di piano attuativo:
 - potrà prevedere un tracciato stradale anche diverso da quello suggerito graficamente a condizione che siano garantiti in maniera tecnicamente corretta i collegamenti con l'esterno e aggiungere la viabilità interna di servizio, sia meccanica che eventualmente pedonale
 - potrà prevedere una diversa allocazione delle aree per le altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria in forma e posizione che garantiscano una buona distribuzione interna ed una comoda accessibilità esterna
 - le aree per opere di urbanizzazione secondaria per attrezzature scolastiche, per attrezzature di interesse comune e per verde sportivo dovranno, per ciascuna destinazione, essere conformate secondo un corpo unico che, oltre a permetterne una buona funzionalità, ne renda possibile l'accorpamento con aree adiacenti aventi analoga destinazione appartenenti a piani attuativi confinanti.

Conseguentemente, la forma delle aree a standard relative ad ogni piano attuativo devono essere ricavate dalle norme specifiche di zona e non dalle indicazioni grafiche delle tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale, che, a questo proposito, hanno valore assolutamente indicativo.

Articolo 15: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Per intervento edilizio diretto si intendono l'edificazione, la trasformazione o la demolizione di singole opere edilizie o di urbanizzazione non incluse in zone sottoposte a piani esecutivi ovvero in tali zone dopo l'entrata in vigore dei piani esecutivi stessi, previo rilascio di autorizzazione o di concessione da parte del Sindaco. Il rilascio della concessione o della autorizzazione è disciplinato dalle norme di legge vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio Comunale. Esso è comunque subordinato alla esistenza dei requisiti di cui all'articolo 4 della legge 28.1.1977, n. 10 ed in particolare:

- a) alla coerenza per quanto previsto dal Programma Pluriennale di Attuazione, se redatto;
- b) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno a realizzare nell'area le opere mancanti;
- c) al rispetto degli indici e delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e delle sue Norme Tecniche di Attuazione;
- d) alla dimostrazione del titolo di proprietà o di godimento ad altro titolo da parte del richiedente;

- e) alla conformità dell'intervento alle norme vigenti ed al rispetto delle procedure ivi previste per gli interventi in materia di sicurezza, inquinamento dell'aria e dell'acqua, stabilità delle costruzioni, ecc. ed a tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune.

Nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, anche in assenza di strumenti di pianificazione esecutiva, sono comunque sempre ammissibili ad intervento edilizio diretto i seguenti interventi, così come definiti dall'Articolo 16: MODALITÀ DI INTERVENTO delle presenti norme, e che sono soggetti ad autorizzazione:

- a) interventi di manutenzione ordinaria MO;
- b) interventi di manutenzione straordinaria MS;
- c) interventi di demolizione senza ricostruzione DM.

Articolo 16: MODALITÀ DI INTERVENTO

Il presente articolo fornisce dei modelli o modalità di intervento ammessi sugli edifici, nelle singole zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

16.1 INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti ai sensi dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e precisamente;

a) manutenzione ordinaria, MO

per opere di ordinaria manutenzione si intendono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (come impianto di riscaldamento, idro-sanitario, elettrico, ecc.). Sono escluse modifiche alle strutture portanti, alla distribuzione interna degli edifici, nonché modifiche alle destinazioni d'uso.

b) manutenzione straordinaria, MS

per opere di straordinaria manutenzione si intendono 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, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Fanno parte di questa categoria anche le opere di consolidamento statico, necessarie per assicurare la stabilità degli edifici.

c) interventi di restauro, RR e di risanamento conservativo, RC

per interventi di restauro e di risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Nell'ambito della presente definizione di carattere generale valgono le seguenti definizioni particolari:

c1) restauro, RR

riguarda edifici e strutture murarie vincolati o no dalla soprintendenza ai beni ambientali e architettonici, da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire con i metodi e con le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere la sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino la comprensione storica dell'edificio, intesa quest'ultima nel suo evolversi attraverso le varie epoche e i vari stili. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2.40, qualora essi fossero già utilizzati con la medesima destinazione d'uso. Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della zona omogenea di appartenenza

c2) risanamento conservativo, RC

riguarda edifici di buon valore architettonico, per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia esterna e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono insieme a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio. Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di appartenenza. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, con obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storico-ambientale dell'edificio;
- conservazione dell'impianto strutturale dell'edificio, verticale ed orizzontale, nel caso di parti pregevoli e storicamente valide;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie delle facciate, nella posizione e nella forma, nonché di tutti gli elementi architettonici pregevoli, isolati e non, quali cornici, marcapiano, muri, esedre, fontane, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, senza alterazione del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, montacarichi, ascensori ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia dell'edificio;
- possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate che non abbiano definiti caratteri architettonici ;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima di locali abitabili e/o agibili, pari a m 2.40, se già utilizzati;

d) ristrutturazione edilizia, RT

^{3/4} riguarda edifici senza particolare buon valore architettonico, per i quali è prescritta la conservazione della morfologia geometrica complessiva, in quanto solo questa concorre a determinare il valore ambientale del contesto ambientale. Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi volti a trasformare gli edifici esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. È ammesso cambiamento di destinazione d'uso, nei limiti stabiliti per ciascuna zona omogenea di Piano Regolatore Generale, ed è garantita la salvaguardia dei soli caratteri morfologici sostanziali (muri perimetrali ed altezze di gronda) dell'involucro edilizio. Gli interventi di ristrutturazione comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'insediamento di nuovi elementi ed impianti. In particolare la ristrutturazione è diretta ad effettuare interventi che riguardano il miglioramento della stabilità dell'edificio, dei servizi tecnologici, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, nei limiti indicati dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona omogenea. È ammesso l'aumento di altezza interna di locali abitabili e abitati al fine del raggiungimento dell'altezza minima prevista dalle norme del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio, con possibilità, in questo caso, di sovralzare la linea di gronda della corrispondente quantità. È ammesso il cambiamento di impostazione delle falde dei tetti e, esclusivamente nelle parti prospettanti spazi privati, la realizzazione di terrazzi o di abbaini ricavati all'interno delle falde stesse. Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti i fabbricati principali ed i rustici, gli accessori ed i porticati, purché chiusi su tre lati. Sono escluse superfetazioni di epoca recente, nonché ogni volume costruito in precario ed abusivo. Non sono posti limiti all'intervento nell'interno dell'involucro edilizio, nel rispetto della volumetria esistente e delle norme di Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e di ogni altra legge vigente. È ammesso il rinnovo globale dell'edificio nei casi di impossibilità di conservazione delle strutture esistenti, subordinata alla presentazione di idonea perizia statica redatta da un tecnico qualificato ed abilitato, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni delle norme di zona.

16.2 EDIFICAZIONE

Gli interventi edilizi tesi all'utilizzazione del territorio sono così definiti:

e) nuova costruzione, NC

per nuova costruzione si intendono gli interventi da realizzare su aree libere al momento della richiesta di concessione edilizia, o occupate da strutture precarie, rustici agricoli in disuso, ruderi e comunque da strutture prive di rilevanza storico-ambientale.

f) ampliamento o completamento edilizio, CP

per ampliamento o completamento edilizio si intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente al momento della richiesta di concessione edilizia. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i completamenti, devono rispondere alle prescrizioni e alle disposizioni del Piano Regolatore Generale indicate per ogni zona omogenea di appartenenza delle aree interessate, nonché di tutti gli altri regolamenti comunali e delle leggi vigenti.

NON ESISTONO PREVISIONI DI QUESTE CATEGORIE NEL CENTRO STORICO E NELLE ZONE A

16.3 RECUPERO URBANISTICO

Gli interventi tesi alla riorganizzazione del territorio, sono così definiti:

g) ristrutturazione urbanistica, RU:

la ristrutturazione urbanistica è costituita dagli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso tessuto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportino anche una modificazione del disegno dei lotti edificabili, degli isolati e della rete stradale, da attuare a mezzo di Piano di Recupero.

h) demolizione con ricostruzione, DR

la demolizione con ricostruzione consiste nella ricostruzione successiva alla demolizione degli edifici e nella loro ricostruzione con le caratteristiche planovolumetriche espressamente indicate nelle tavole di azionamento ed è sempre riferita ad interventi soggetti a piano di recupero nell'ambito del centro storico.

16.4 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi tesi alla eliminazione di edifici o parte di essi in contrasto con il tessuto esistente e con gli obiettivi del P.R.G., sono così definiti:

i) demolizione senza ricostruzione, DM

per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento degli edifici interessati senza la possibilità di alcun tipo di riedificazione in soprassuolo. Essa è sempre riferita ad interventi su edifici posti nell'ambito del centro storico. La presente modalità di intervento è obbligatoria se accompagnata da interventi sugli edifici principali di grado superiore alla manutenzione straordinaria ovvero nel caso di piani attuativi. La DM deve essere seguita da interventi di sistemazione completa dei luoghi ed in particolare del suolo interessato.

TITOLO III AZZONAMENTO

Articolo 17: SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, ai sensi dell'articolo 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

Le zone territoriali omogenee si articolano a loro volta in zone aventi specifica destinazione, come rappresentato graficamente nelle tavole di azzonamento del Piano Regolatore Generale e come precisato nei successivi articoli.

Articolo 18: ZONA A: AMBITO DEL CENTRO STORICO

Si tratta di zona in cui il Piano Regolatore Generale prevede la salvaguardia delle presenze antiche, la conservazione dei valori architettonici, nonché il recupero e la conferma delle caratteristiche ambientali e del patrimonio edilizio esistente.

La perimetrazione della zona A tiene conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, secondo le indicazioni dell'articolo 17 (Centri storici) della Legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 così come modificata dall'articolo 5 della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1.

L'ambito del centro storico viene disciplinato dai seguenti elaborati grafici del PRG in scala 1:1.000 facenti parte della variante di adeguamento alle proposte di modifica d'ufficio regionali:

Tavola 16 PROGETTO: MODALITA' DI INTERVENTO - scala 1:1000

Tavola 17 PROGETTO: NORME PUNTUALI - scala 1:1000

La zona A viene considerata Zona di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

18.1 SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In analogia alla rimanente parte del territorio comunale, l'ambito del centro storico è suddiviso in zone funzionali omogenee relativamente alle destinazioni d'uso che vi sono ammesse. Le zone omogenee sono così classificate:

- 1) Zone per attrezzature pubbliche.** Tali zone sono destinate esclusivamente ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare le modalità di intervento di cui alla Tavola sulle modalità di intervento del Piano Regolatore Generale, in scala 1:1000.
- 2) Zone destinate a strade e piazze.** Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (statico e dinamico) dei veicoli. Le tavole sulle modalità di intervento e sulle modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale, in scala 1:1000, indicano in modo prescrittivo lo spazio destinato a strade e piazze, che è da considerare comprensivo dei marciapiedi, mentre indicano in modo esclusivamente funzionale lo spazio destinato ai percorsi pedonali, il cui dimensionamento ed il cui tracciato saranno definiti in sede di progettazione esecutiva.
- 3) Zone prevalentemente residenziali.** Si tratta di zone omogenee A, ai sensi dei D.I. 2.4.1968, n. 1444. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) residenza
 - b) attrezzature private di interesse pubblico
 - c) attrezzature per l'ospitalità
 - d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
 - e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
 - f) garage privati e di uso pubblico
 - g) artigianato di servizio a piè di casa (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal comune su conforme parere dell'A.S.L.)
 - h) commercio al dettaglio
 - i) uffici privati, studi professionali
 - l) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette

18.2 MODALITÀ DI INTERVENTO

La dimensione, la qualità ed il grado degli interventi da realizzare nell'ambito del centro storico dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche della Tavola di Piano Regolatore Generale sulle "Modalità di intervento", nonché alle definizioni di cui all'articolo 16 delle presenti Norme di Attuazione:

18.2.1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA MO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA MS

Gli interventi di manutenzione ordinaria MO e manutenzione straordinaria MS definiti all'articolo 16 delle presenti Norme di Attuazione sono sempre consentiti in qualunque caso, anche se non indicato graficamente nella Tavola di Piano Regolatore sulle "Modalità di intervento".

18.2.2 INTERVENTI DI RESTAURO RR E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO RC

Gli interventi conservativi di restauro RR, risanamento conservativo RC sono ammessi in conformità alle indicazioni grafiche della Tavola di Piano Regolatore sulle "Modalità di intervento", nonché alle definizioni di cui all'articolo 16 delle presenti Norme di Attuazione. Gli indici e parametri urbanistici If, Rc, Ds, Df, Dc, H saranno pari ai valori esistenti.

18.2.3 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE RT

Gli interventi conservativi di ristrutturazione RT sono ammessi in conformità alle indicazioni grafiche della Tavola di Piano Regolatore sulle "Modalità di intervento", nonché alle definizioni di cui all'articolo 16 delle presenti Norme di Attuazione. Gli indici e parametri urbanistici If, Rc, Ds, Df, Dc, H saranno pari ai valori esistenti.

Le modalità di intervento relative alla ristrutturazione, valide solo per la presente zona, sono suddivise in quattro categorie:

- 1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 1 (ristrutturazione normale)
- 2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 2 (ristrutturazione degli edifici rimaneggiati in tempi recenti)
- 3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 3 (degli edifici non residenziali suscettibili di trasformazione con intervento edilizio diretto)
- 4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 4 (degli edifici non residenziali suscettibili di trasformazione con Piano di Recupero)

Esse sono dettagliate nel modo seguente:

1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 1 (RISTRUTTURAZIONE NORMALE)

Oggetto: Edifici privi di particolare valore architettonico, di relativamente recente formazione e costituenti la maggior parte del patrimonio edilizio esistente.

Finalità: Mantenimento dei rapporti planovolumetrici intercorrenti con il tessuto urbanistico circostante, con possibilità di modifica e di rinnovo degli edifici.

Modalità: Valgono le indicazioni dell'articolo 31, punto d) della legge 5.8.1978, n. 457 del punto 16.1, sub d) dell'Articolo 16 (MODALITÀ DI INTERVENTO) delle presenti norme. In quanto più restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche della modalità in oggetto:

- a) le strutture statiche verticali perimetrali esterne esistenti devono essere mantenute nella loro posizione anche in seguito a ricostruzione. Tutte le altre strutture verticali interne possono essere sostituite o modificate qualora non consentano una razionale distribuzione interna;
- b) Possono invece essere sostituite tutte le strutture orizzontali, con possibilità di traslazione verticale dei solai, con esclusione di quello di copertura, con l'eccezione degli edifici nei quali è previsto il mantenimento delle caratteristiche delle facciate indicati nella Tavola 17 (PROGETTO: NORME PUNTUALI - scala 1:1000)
- c) nei tetti possono essere praticate aperture di finestre e inseriti abbaini aventi caratteristiche conformi alla tradizione locale;
- d) può essere modificato il sistema dei collegamenti verticali ed orizzontali esistenti, con la possibilità di inserire ascensori, a condizione che ciò non comporti la realizzazione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti e non venga compromessa la morfologia complessiva dell'edi-

ficio;

2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 2 (ristrutturazione degli edifici rimaneggiati in tempi recenti)

Oggetto: Edifici privi di valore architettonico a causa di interventi recenti che ne hanno alterato le preesistenti caratteristiche formali ovvero edifici di recente costruzione, privi di valore storico ed architettonico ed in contrasto, quanto a volume e caratteristiche di finitura, con il tessuto edilizio esistente

Finalità: Riforma ed adeguamento degli elementi essenziali della morfologia esterna, con conferma della distribuzione, della tipologia e della tecnologia edilizia in atto degli edifici.

Modalità: Valgono le indicazioni dell'articolo 31, punto d) della legge 5.8.1978, n. 457 del punto 16.1, sub d) dell'Articolo 16 (MODALITÀ DI INTERVENTO) delle presenti norme. In quanto più restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche della modalità in oggetto:

a) devono essere rifatte, in conformità a quanto prescritto dal presente articolo e nelle delle prescrizioni edilizie puntuali riportate nella Tavola 17 (PROGETTO: NORME PUNTUALI - scala 1:1000), le facciate esterne prospicienti spazi pubblici e le coperture. In particolare devono essere rifatti tutti gli elementi decorativi, con l'impiego di materiali "tradizionali" e caratteristici della tradizione costruttiva locale

b) nei tetti possono essere praticate aperture di finestre e inseriti abbaini aventi caratteristiche conformi alla tradizione locale;

3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 3 (degli edifici non residenziali suscettibili di trasformazione con intervento edilizio diretto)

Oggetto: Edifici secondari a destinazione d'uso non residenziale, posti all'interno dei cortili, inseriti contestualmente o successivamente all'impianto originario, già destinati ad accessorio, rustico, fienile ex agricolo, ecc. che non contrastano con l'edificio principale

Modalità: Valgono le indicazioni dell'articolo 31, punto d) della legge 5.8.1978, n. 457 del punto 16.1, sub d) dell'Articolo 16 (MODALITÀ DI INTERVENTO) delle presenti norme. In quanto più restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche della modalità in oggetto:

a) le strutture statiche verticali perimetrali esterne esistenti devono essere mantenute nella loro posizione anche in seguito a ricostruzione. Tutte le altre strutture verticali interne possono essere sostituite o modificate qualora non consentano una razionale distribuzione interna;

b) Possono invece essere sostituite tutte le strutture orizzontali, con possibilità di traslazione verticale dei solai, con esclusione di quello di copertura, con l'eccezione degli edifici nei quali è previsto il mantenimento delle caratteristiche delle facciate indicati nella Tavola 17 (PROGETTO: NORME PUNTUALI - scala 1:1000)

c) nei tetti possono essere praticate aperture di finestre e inseriti abbaini aventi caratteristiche conformi alla tradizione locale;

d) può essere modificato il sistema dei collegamenti verticali ed orizzontali esistenti, con la possibilità di inserire ascensori, a condizione che ciò non comporti la realizzazione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti e non venga compromessa la morfologia complessiva dell'edificio;

e) possono essere modificate le destinazioni d'uso esistenti, nei limiti delle destinazioni d'uso consentite nella zona.

4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 4 (degli edifici non residenziali suscettibili di trasformazione con Piano di Recupero)

Oggetto: Edifici secondari posti all'interno dei cortili, normalmente estranei all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e ubicazionali contrastanti con l'edificio principale, che possono essere recuperati ad uso residenziale anche mediante riaggregazione planovolumetrica.

Modalità: Valgono le indicazioni dell'articolo 31, punto d) della legge 5.8.1978, n. 457 del punto 16.1, sub d) dell'Articolo 16 (MODALITÀ DI INTERVEN-

TO) delle presenti norme. In quanto più restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

- Mediante Piano di Recupero esteso all'unità minima di intervento, sono ammesse, oltre alle modalità di intervento descritte ai punti precedenti, anche:
 - modificazione delle destinazioni d'uso esistenti, nei limiti delle destinazioni d'uso consentite nella zona
 - demolizione con ricostruzione dell'edificio, anche con traslazione e riorganizzazione planovolumetrica, con l'obbligo di rifacimento secondo le indicazioni del presente articolo.

18.3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi nell'ambito della presente zona si attuano nei modi seguenti:

18.3.1 INTERVENTO DIRETTO

Per l'intervento edilizio diretto valgono i seguenti casi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria MO e manutenzione straordinaria MS sono sempre consentiti in qualunque caso, anche se non indicato graficamente nella Tavola di Piano Regolatore sulle "Modalità di intervento";
- b) gli interventi edilizi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT) sono consentiti solo se individuati graficamente nella Tavola di Piano Regolatore sulle "Modalità di intervento";
- c) gli interventi relativi alle aree libere di qualsiasi tipo (nuovo o conservativo), sono sempre consentiti, tranne che per gli interventi soggetti a Piano di Recupero obbligatorio sotto descritti.

18.3.2 INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Per l'intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica ai sensi del titolo IV della legge n. 457 del 1978, esteso all'unità minima di intervento definita dal presente articolo) valgono i seguenti casi

a) Piano di Recupero obbligatorio.

È obbligatorio il Piano di Recupero obbligatorio negli interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria MO e manutenzione straordinaria MS riferiti agli ambiti individuati graficamente nella Tavola di Piano Regolatore sulle "Modalità di intervento". Essi riguardano aree già totalmente o parzialmente edificate che necessitano di interventi di riordino e/o ristrutturazione urbanistica per la loro notevole complessità, che richiede da un lato ulteriori approfondimenti, e dall'altro soluzioni unitarie.

I Piani di Recupero dovranno definire gli interventi edilizi nel rispetto degli indici, parametri, valori quantitativi e prescrizioni di destinazione d'uso e di convenzionamento indicati nelle schede riportate in calce al presente articolo. I Piani di Recupero dovranno essere estesi all'intera area perimetrata e definiranno l'organizzazione degli edifici e dei volumi.

La convenzione dovrà avere i contenuti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale per i piani di lottizzazione convenzionati, e l'obbligo di cessione gratuita e/o di monetizzazione parziale o totale delle aree per opere di urbanizzazione, in conformità ai principi generali del presente Piano Regolatore Generale.

b) Piano di Recupero facoltativo.

È sempre ammessa la facoltà di attuare interventi di ristrutturazione urbanistica RU per il recupero dei volumi già edificati, per i quali dovranno essere predisposti Piani di Recupero, estesi all'unità minima di intervento definita nel presente articolo.

I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica degli edifici, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Risanamento Conservativo e Restauro che non potranno essere modificati.

La convenzione dovrà avere i contenuti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale per i piani di lottizzazione convenzionati e l'obbligo di cessione gratuita e/o di monetizzazione parziale o totale delle aree per opere di urbanizzazione, in conformità ai principi generali del presente Piano Regolatore Generale.

Valgono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- If = pari al valore esistente
H = l'altezza massima degli edifici, l'altezza netta interna e l'altezza inter-piano non possono superare quelle esistenti nel comparto, con un numero massimo di tre piani fuori terra
Rc, Df, Dc, Ds, SPp, SVp saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle norme generali

18.4 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi nell'ambito della zona A è chiamata "unità minima di intervento". Le unità minime di intervento sono le seguenti:

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi nell'ambito del centro storico è chiamata "unità minima di intervento". Le unità minime di intervento sono le seguenti:

- 1) Per le opere di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria" l'unità minima di intervento è libera.
- 2) Per tutte le altre opere soggette ad intervento diretto (autorizzazione, concessione edilizia, denuncia di inizio attività) l'unità minima di intervento è rappresentata dall'insieme delle proprietà catastali adiacenti incluse in una medesima modalità di intervento ed appartenenti alla medesima ditta intestataria alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale.
- 3) Per i Piani di Recupero l'unità minima di intervento è quella perimetrata nella Tavola delle modalità di intervento o, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica RU, deve essere espressamente individuata e determinata dal Consiglio Comunale secondo quanto previsto al terzo comma dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

18.5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per tutti gli interventi consentiti valgono le seguenti prescrizioni particolari:

A) NUOVE COSTRUZIONI

È vietata, tranne i casi in cui viene esplicitamente prevista dalle presenti norme, ogni nuova costruzione fuori terra anche a titolo precario.

B) SUPERFETAZIONI

Nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti costituite da:

- tettoie
- parti aggettanti chiuse
- tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati
- balconi, ballatoi o scale esterne aggiunte.

C) PASSAGGI E PERCORSI PEDONALI

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. È obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente dalle tavole di PRG

D) INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE LIBERE

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente; potranno essere utilizzate come "aree verdi" o "aree pavimentate" con i seguenti criteri, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero:

- "aree verdi": potranno essere destinate a parco, giardino o orto, con adeguate piantumazioni e possibilità di realizzazione delle necessarie pertinenze (gazebo, chioschi, cabine tecnologiche, ecc.);
- "aree pavimentate": potranno essere destinate a cortile, parcheggio, percorso pedonale o carraio, con pavimentazione in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all'ambiente.

E) INTERVENTI RELATIVI AGLI EDIFICI

In tutti gli interventi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione), è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:

- coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato e dell'intonaco civile;

- dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): intonaco strollato, mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
- balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine pilastri traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;
- serramenti delle finestre: infissi e telai in legno e imposte in legno pieno e a persiana;
- serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
- serramenti e le vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
- canali di gronda: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
- insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00);
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare

Per i nuovi interventi da realizzare nella zona, sono ammessi interventi di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici, nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche esistenti.

F) DISTANZE TRA EDIFICI, DEGLI EDIFICI DAI CONFINI E DEGLI EDIFICI DALLE STRADE:

- negli interventi di tipo conservativo sugli edifici esistenti valgono le distanze esistenti;
- negli interventi di ristrutturazione urbanista attuati a mezzo Piani di Recupero le distanze vengono fissate dal Piano di Recupero stesso nel rispetto delle distanze minime prescritte all'articolo 9, comma primo, numero 1, del D.M. 2.4.1968.

G) RECINZIONI

Le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in muratura di mattoni pieni, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate, in legno o metallo.

Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.

È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili.

H) AUTORIMESSE PRIVATE ED ALTRI LOCALI ACCESSORI

È ammessa la realizzazione di locali per autorimesse e altre funzioni accessorie (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) nella misura massima di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, da reperire di norma al piano terreno degli edifici. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i pianterreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione del presente P.R.G., i suddetti locali potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con gli edifici costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o – mediante Piano di Recupero nel caso di numero di box superiore a 5 - in costruzione autonoma. In quest'ultimo caso i locali dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine – se tecnicamente possibile - , nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per la zona A . Si precisa che, nel caso in cui, dopo l'adozione delle presenti norme, i locali accessori esistenti al piano terra fossero trasformati in locali a destinazione d'uso abitabile, non sarà più possibile realizzare box in corpo autonomo fuori terra.

I) DESTINAZIONI D'USO

È ammesso il mutamento di destinazione d'uso di tutti i locali esistenti non soggetti a demolizione senza ricostruzione, nella gamma delle destinazioni d'uso consentite nella presente zona e nell'ambito dei volumi esistenti, a seconda delle modalità di intervento ammesse sui singoli edifici.

L) ADEGUAMENTO IGIENICO

Sono sempre ammessi piccoli ampliamenti fino a m² 6 di superficie lorda di pavimento S.L.P. per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente piano, al solo scopo di inserimento di vani scala e servizi igienici, a condizione che l'intervento sia organicamente in-

tegrato nel volume principale.

M) SOTTOTETTI

Ai sensi della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 e successive modificazioni ed integrazioni è ammesso il recupero ad uso residenziale dei sottotetti esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia.

A questo scopo è consentito l'innalzamento massimo della linea di gronda fino a raggiungere i valori minimi di altezza interna della suddetta legge, per tutte le modalità di intervento, con esclusione degli edifici soggetti a restauro o a risanamento conservativo. Si definiscono sottotetti esistenti i locali posti al piano immediatamente sottostante la copertura di edifici aventi il tetto a falda inclinata, che siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a m 1,80.

N) ANDRONI E PASSAGGI

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. È obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente dalle tavole di PRG., con possibilità di spostamento, tranne che nei casi di interventi soggetti a risanamento conservativo o restauro.

O) COORDINAMENTO PROGETTUALE

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità minima di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

P) ALLINEAMENTI E CORTINE STRADALI

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica RU è fatto obbligo di conservare gli allineamenti e le cortine stradali esistenti.

Q) NUOVE COSTRUZIONI

Le eventuali nuove costruzioni dovranno rispettare i limiti di densità edilizia prescritti dall'art. 7 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non superare il 50% della densità media della zona.

R) ACCESSORI E PERTINENZE ALL'INTERNO DEI CORTILI

E' consentita, all'interno dei cortili, e per tutte le modalità di intervento tranne che per gli edifici soggetti a restauro RR e risanamento conservativo RC, e a condizione che non venga aumentata la superficie coperta, la realizzazione di:

- pensiline a sbalzo di protezione dalle intemperie
- balconi, ballatoi, scale esterne
- coperture di tetti piani e di terrazzi

ALLEGATI: TABELLE PRESCRITTIVE PER I PIANI DI RECUPERO

PIANO DI RECUPERO A



Figura 1. Piano di Recupero A

INDICAZIONI QUANTITATIVE**Piano di Recupero A****Isolato n.****8**

Superficie isolato	mq	9.814
Volume totale esistente isolato	mc	21.435
Indice fondiario medio	mc/mq	2,18412

STATO DI FATTO

Superficie territoriale mq 1.578

EDIFICIO N	PIANI F.T. N	SUPERFICIE		VOLUME (*)			DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	
		COPERTA m ²	S.L.P. m ²	RESIDENZIALE m ³	NON RESIDENZIALE m ³	TOTALE m ³	PRINCIPALE	SECONDARIA	PRINCIPALE	SECONDARIA
a + e	2	205	410	0	1.230	1.230	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
b	2	129	258	774	0	774	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
c	2	190	380	1.140	0	1.140	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
d	1	89	89	0	267	267	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
TOTALE		613	1.137	1.914	1.497	3.411				

(*) calcolato in modo virtuale, moltiplicando la S.L.P. x H m 3,00

INDICAZIONI DI PRG

Superficie territoriale mq 1.578

RAPPORTO DI COPERTURA		SUPERFICIE COPERTA		INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA		SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO		VOLUME		PIANI FUORI TERRA
stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ³ /m ²	PRG m ³ /m ²	stato di fatto m ³	PRG m ³	stato di fatto m ³	PRG m ³	PRG N.
38,85%	50%	613	789	2,162	2,162	1.137	1.137	3.411	3.411	3

Tabella 1. Indicazioni quantitative Piani di Recupero A

INDICAZIONI DESCRITTIVE Piano di Recupero **A**

INDIRIZZO	Piazza Palestro - area ex A.C.L.I. Gli edifici sono stati demoliti in attesa della predisposizione di Piano di Recupero
TIPO DI INIZIATIVA	Privata
CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE	Tavola 16 PROGETTO: MODALITA' DI INTERVENTO - scala 1:1000 Tavola 17 PROGETTO: NORME PUNTUALI - scala 1:1000
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 18.1, punto 3 delle presenti norme.
DISTANZA DAI CONFINI	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
DISTANZA DALLE STRADE	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
TIPI EDILIZI AMMESSI	· edifici in linea lungo le strade pubbliche · cortile aperto all'interno
FINITURA E MATERIALI	Sono prescritte le indicazioni dell'articolo 18.5 delle presenti norme, con i materiali e le finiture ivi previsti
ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO	Gli elaborati prescritti dall'articolo 13 delle presenti norme in conformità con la documentazione di cui alla legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 e alla deliberazione della gr n. 6/30267 del 25 luglio 1997 e successive modificazioni ed integrazioni
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	Obbligo di convenzione avente i contenuti previsti dall'articolo 13 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per i Piani di Lottizzazione convenzionata, con in particolare i seguenti obblighi: · cessione gratuita a titolo di area per opere di urbanizzazione secondaria, con destinazione a parcheggio pubblico della superficie minima di: m ² 325 · monetizzazione della rimanente parte di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le quantità indicate all'articolo 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione calcolate sulle varie destinazioni del progetto di Piano di Recupero, fatta salva la facoltà di cessione di tutta le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria - obbligo di conservazione della magnolia esistente

Tabella 2. Indicazioni descrittive Piano di Recupero A

PIANO DI RECUPERO B

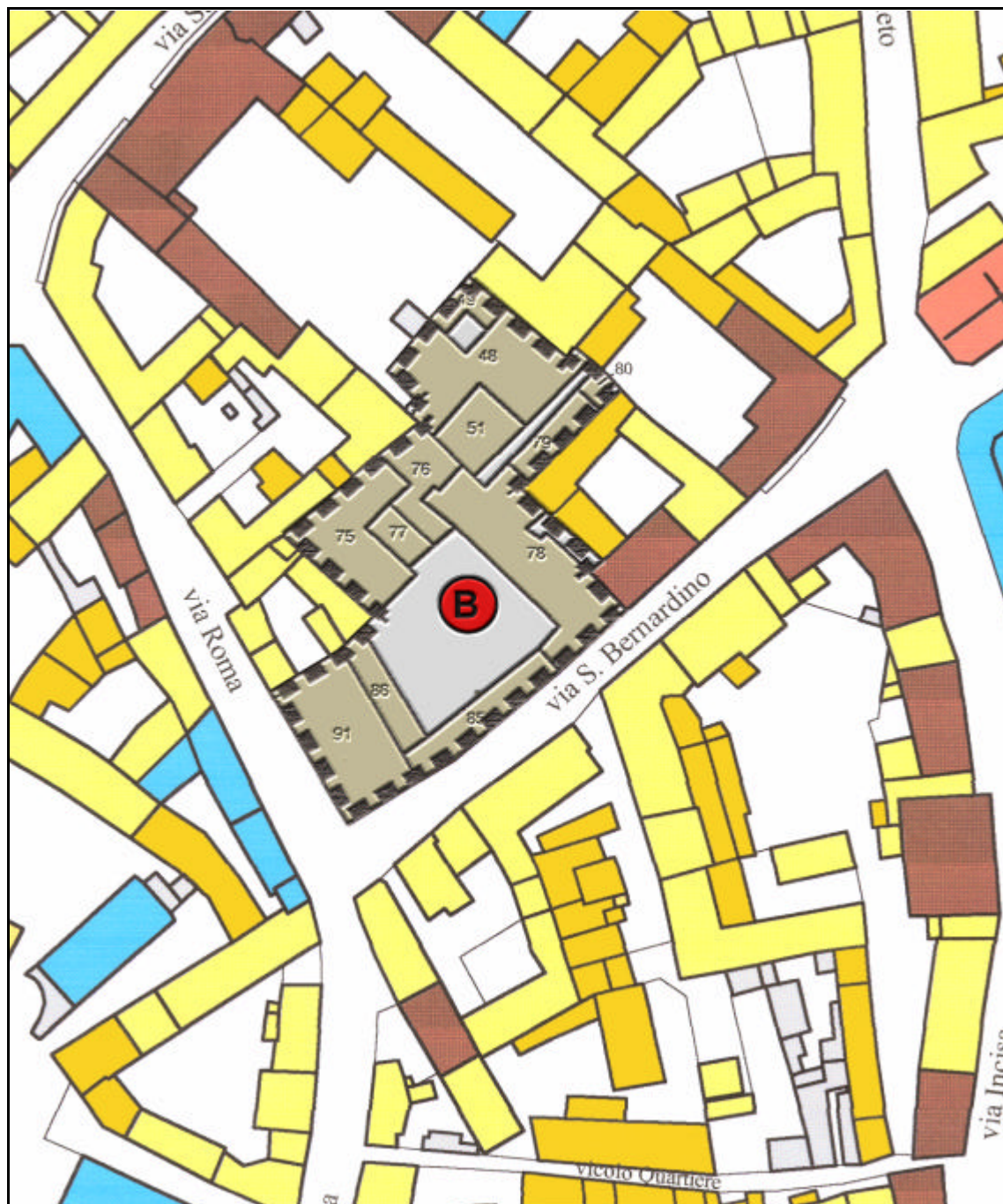


Figura 2. Piano di Recupero B

INDICAZIONI QUANTITATIVE		Piano di Recupero B		
Isolato n.	20	Superficie isolato	mq	13.694
		Volume totale esistente isolato	mc	55.209
		Indice fondiario medio	mc/mq	4,03

STATO DI FATTO		Piano di Recupero B			Superficie territoriale	mq	2.258
----------------	--	----------------------------	--	--	-------------------------	----	-------

EDIFICIO N	PIANI F.T. N	SUPERFICIE		VOLUME (*)			DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	
		COPERTA m ²	S.L.P. m ²	RESIDENZIALE m ³	NON RESIDENZIALE m ³	TOTALE m ³	PRINCIPALE	SECONDARIA	PRINCIPALE	SECONDARIA
48	2	288	576	0	1.728	1.728	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
49	2	47	94	0	282	282	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
51	2	94	188	0	564	564	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
75	2	223	446	0	1.338	1.338	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
76	2	109	218	0	654	654	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
77	2	45	90	0	270	270	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
78	2	325	650	0	1.950	1.950	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
79	2	66	132	0	396	396	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
80	2	22	44	0	132	132	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
85	2	122	244	0	732	732	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
86	2	78	156	0	468	468	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
91	2	277	554	0	1.662	1.662	secondaria	artigianale	secondaria	artigianale
TOTALE		1.696	3.392	0	10.176	10.176				

(*) calcolato in modo virtuale, moltiplicando la S.L.P. x H m 3,00

INDICAZIONI DI PRG		Piano di Recupero B			Superficie territoriale	mq	2.258			
RAPPORTO DI COPERTURA		SUPERFICIE COPERTA		INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA		SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO		VOLUME (*)		PIANI FUORI TERRA
stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ³ /m ²	PRG m ³ /m ²	stato di fatto m ³	PRG m ³	stato di fatto m ³	PRG m ³	PRG N.
75,11%	50%	1.696	1.129	4,507	4,507	3.392	3.392	10.176	10.176	3

(*) calcolato in modo virtuale, moltiplicando la S.L.P. x H m 3,00

Tabella 3. Indicazioni quantitative Piani di Recupero B

INDICAZIONI DESCRITTIVE Piano di Recupero **B**

INDIRIZZO	Via Roma, angolo via San Bernardino - ex caseificio Gianola
TIPO DI INIZIATIVA	Privata
CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE	Tavola 16 PROGETTO: MODALITA' DI INTERVENTO - scala 1:1000 Tavola 17 PROGETTO: NORME PUNTUALI - scala 1:1000
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 18.1, punto 3 delle presenti norme.
DISTANZA DAI CONFINI	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
DISTANZA DALLE STRADE	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
TIPI EDILIZI AMMESSI	· edifici in linea lungo le strade pubbliche · cortile aperto o chiuso all'interno
FINITURA E MATERIALI	Sono prescritte le indicazioni dell'articolo 18.5 delle presenti norme, con i materiali e le finiture ivi previsti
ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO	Gli elaborati prescritti dall'articolo 13 delle presenti norme in conformità con la documentazione di cui alla legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 e alla deliberazione della gr n. 6/30267 del 25 luglio 1997 e successive modificazioni ed integrazioni
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	Obbligo di convenzione avente i contenuti previsti dall'articolo 13 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per i Piani di Lottizzazione convenzionata. · monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le quantità indicate all'articolo 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione calcolate sulle varie destinazioni del progetto di Piano di Recupero.

Tabella 4. Indicazioni descrittive Piano di Recupero B

PIANO DI RECUPERO C

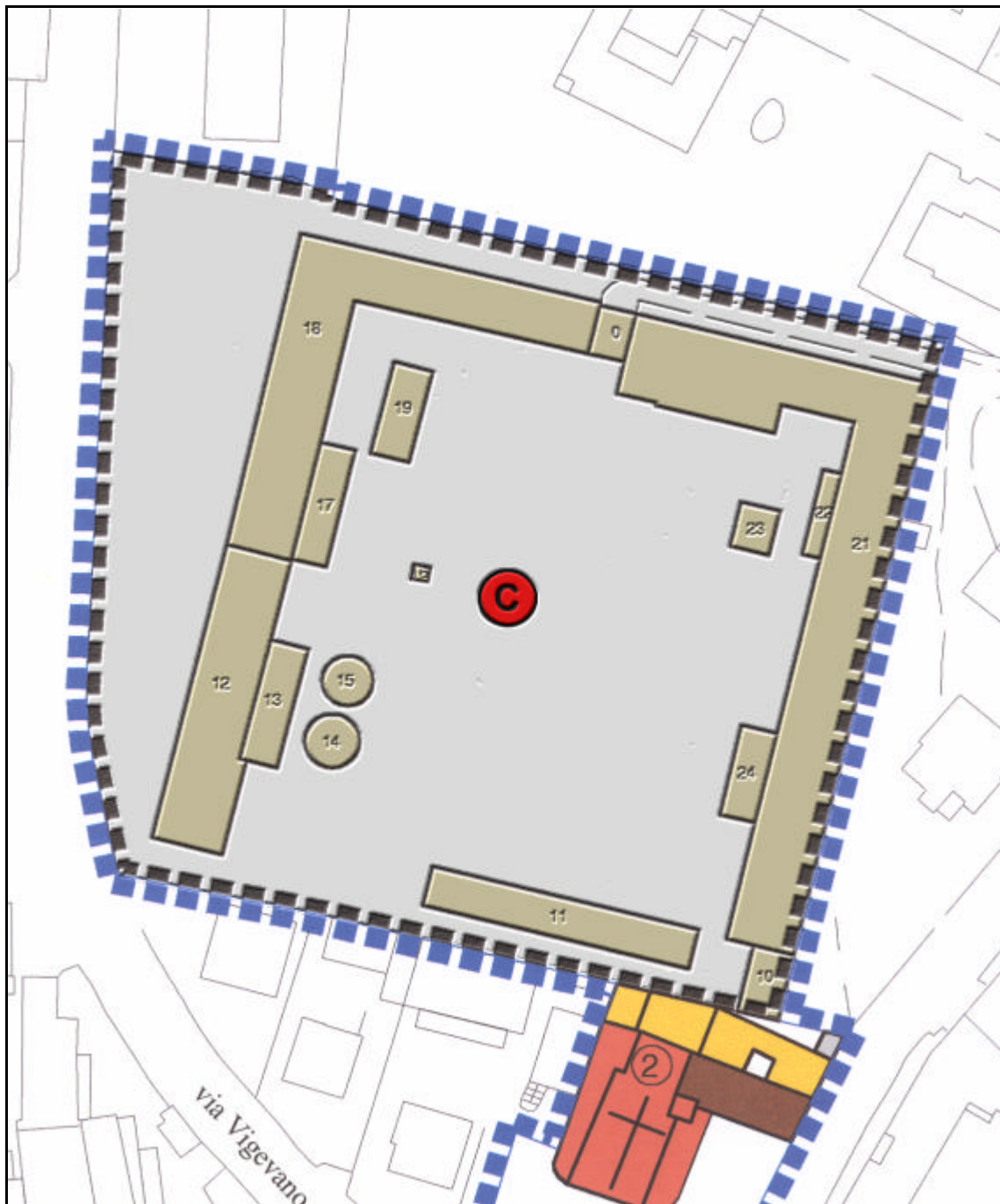


Figura 3. Piano di Recupero C

INDICAZIONI QUANTITATIVE		Piano di Recupero C	
Isolato n.	1	Superficie isolato	mq 13.987
		Volume totale esistente is	mc 20.748
		Indice fondiario medio	mc/mq 1,48

STATO DI FATTO		Piano di Recupero C		Superficie territoriale		mq	12.205			
EDIFICIO N	PIANI F.T. N	SUPERFICIE		VOLUME (*)			DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	
		COPERTA m ²	S.L.P. m ²	RESIDENZIALE m ³	NON RESIDENZIALE m ³	TOTALE m ³	PRINCIPALE	SECONDARIA	PRINCIPALE	SECONDARIA
10	1	62	62	0	186	186	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
11	1	246	246	0	738	738	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
12	2	459	918	2.754	0	2.754	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
13	2	105	210	630	0	630	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
14	2	52	104	312	0	312	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
15	2	45	90	270	0	270	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
16	1	5	5	0	15	15	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
17	2	94	188	564	0	564	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
18	2	763	1.526	4.578	0	4.578	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
19	1	83	83	0	249	249	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
20	3	41	123	369	0	369	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
21	2	1.299	2.598	7.794	0	7.794	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
22	2	36	72	216	0	216	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
23	1	40	40	0	120	120	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
24	2	74	148	444	0	444	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
TOTALE		3.404	6.413	17.931	1.308	19.239				

(*) calcolato in modo virtuale, moltiplicando la S.L.P. x H m 3,00

INDICAZIONI DI PRG		Piano di Recupero C		Superficie territoriale		mq	12.205			
RAPPORTO DI COPERTURA		SUPERFICIE COPERTA		INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA		SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO		VOLUME		PIANI FUORI TERRA
stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ³ /m ²	PRG m ³ /m ²	stato di fatto m ³	PRG m ³	stato di fatto m ³	PRG m ³	PRG N.
27,89%	vedi Piano di Recupero approvato	3.404	vedi Piano di Recupero approvato	1,576	vedi Piano di Recupero approvato	6.413	vedi Piano di Recupero approvato	19.239	vedi Piano di Recupero approvato	vedi Piano di Recupero approvato

Tabella 5. Indicazioni quantitative Piani di Recupero C

INDICAZIONI DESCRITTIVE**Piano di Recupero C**

INDIRIZZO	Via Vigevano - Cascina Malaspiniana
TIPO DI INIZIATIVA	Privata, riferita a Piano di Recupero già approvato
CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE	Tavola 16 PROGETTO: MODALITA' DI INTERVENTO - scala 1:1000 Tavola 17 PROGETTO: NORME PUNTUALI - scala 1:1000
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 18.1, punto 3 delle presenti norme.
DISTANZA DAI CONFINI	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
DISTANZA DALLE STRADE	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
TIPI EDILIZI AMMESSI	· edifici in linea lungo le strade pubbliche · cortile aperto all'interno
FINITURA E MATERIALI	Sono prescritte le indicazioni dell'articolo 18.5 delle presenti norme, con i materiali e le finiture ivi previsti
ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO	Gli elaborati prescritti dall'articolo 13 delle presenti norme in conformità con la documentazione di cui alla legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 e alla deliberazione della gr n. 6/30267 del 25 luglio 1997 e successive modificazioni ed integrazioni
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	Obbligo di convenzione avente i contenuti previsti dall'articolo 13 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per i Piani di Lottizzazione convenzionata, con in particolare gli obblighi del Piano di Recupero già approvato.

Tabella 6. Indicazioni descrittive Piano di Recupero C

PIANO DI RECUPERO D

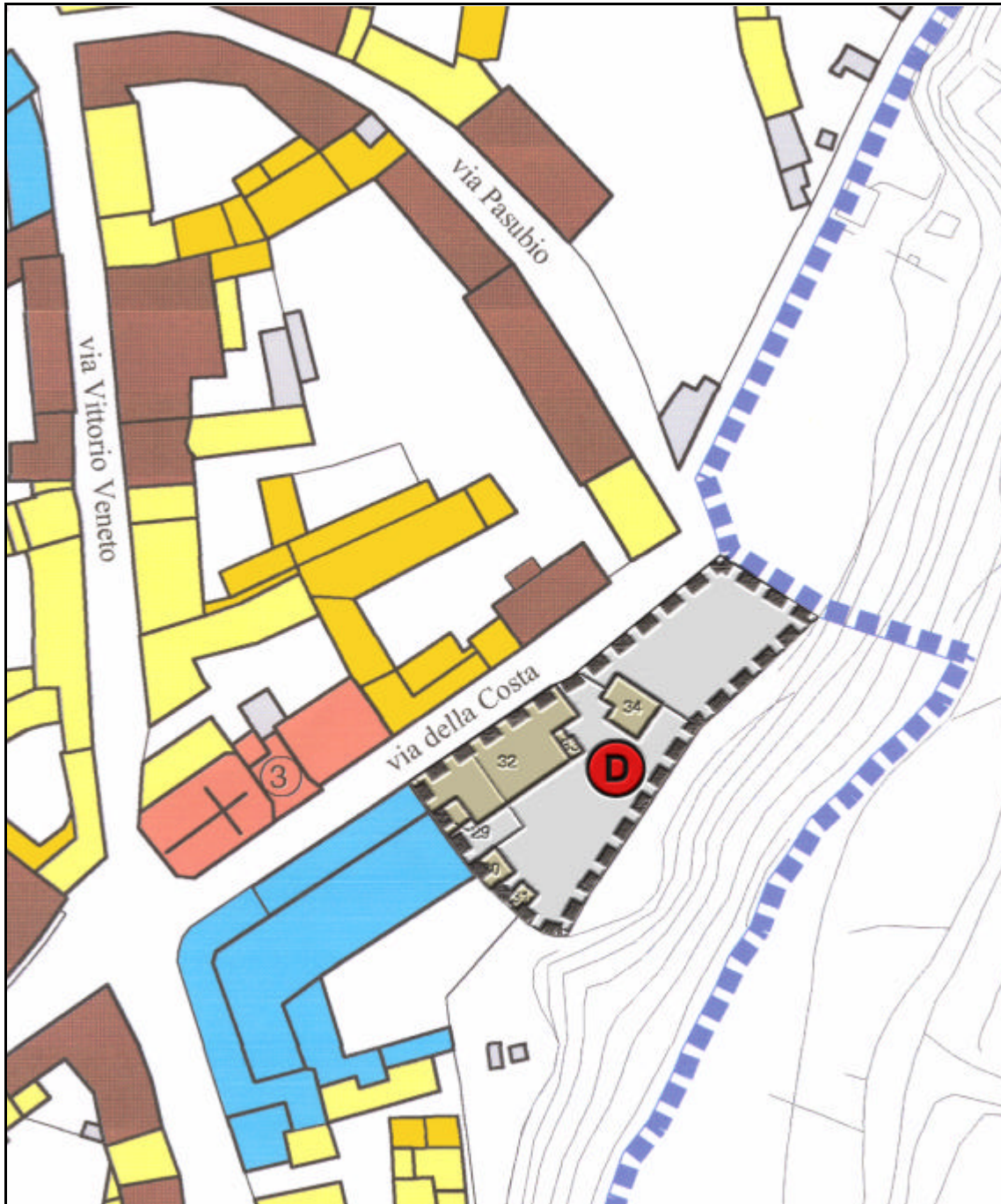


Figura 4. Piano di Recupero B

INDICAZIONI QUANTITATIVE		Piano di Recupero D		
Isolato n.	25	Superficie isolato	mq	5.129
		Volume totale esistente isolato	mc	16.608
		Indice fondiario medio	mc/mq	3,24

STATO DI FATTO		Piano di Recupero D			Superficie territoriale	mq	1.352			
EDIFICIO N	PIANI F.T. N	SUPERFICIE		VOLUME (*)			DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	
		COPERTA m ²	S.L.P. m ²	RESIDENZIALE m ³	NON RESIDENZIALE m ³	TOTALE m ³	PRINCIPALE	SECONDARIA	PRINCIPALE	SECONDARIA
29	1	18	18	54	0	54	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
30	1	22	22	0	66	66	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
31	1	11	11	0	33	33	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
32	2	237	474	1.422	0	1.422	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
33	2	9	18	54	0	54	residenziale	abitazione	residenziale	abitazione
34	1	46	46	0	138	138	residenziale	accessorio	residenziale	accessorio
TOTALE		343	589	1.530	237	1.767				

(*) calcolato in modo virtuale, moltiplicando la S.L.P. x H m 3,00)

INDICAZIONI DI PRG		Piano di Recupero D			Superficie territoriale	mq	1.352			
RAPPORTO DI COPERTURA		SUPERFICIE COPERTA		INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA		SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO		VOLUME (*)		PIANI FUORI TERRA
stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ³ /m ²	PRG (**) m ³ /m ²	stato di fatto m ³	PRG m ³	stato di fatto m ³	PRG m ³	PRG N.
25,37%	50%	343	676	1,307	1,619	589	589	1.767	2.189	3

(*) calcolato in modo virtuale, moltiplicando la S.L.P. x H m 3,00)

(**) pari alla metà dell'indice esistente dell'isolato

Tabella 7. Indicazioni quantitative P. di R. D

INDICAZIONI DESCRITTIVE Piano di Recupero **D**

INDIRIZZO	Via della Costa
TIPO DI INIZIATIVA	Privata
CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE	Tavola 16 PROGETTO: MODALITA' DI INTERVENTO - scala 1:1000 Tavola 17 PROGETTO: NORME PUNTUALI - scala 1:1000
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 18.1, punto 3 delle presenti norme.
DISTANZA DAI CONFINI	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
DISTANZA DALLE STRADE	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
TIPI EDILIZI AMMESSI	· edifici in linea lungo le strade pubbliche · cortile aperto all'interno
FINITURA E MATERIALI	Sono prescritte le indicazioni dell'articolo 18.5 delle presenti norme, con i materiali e le finiture ivi previsti
ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO	Gli elaborati prescritti dall'articolo 13 delle presenti norme in conformità con la documentazione di cui alla legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 e alla deliberazione della gr n. 6/30267 del 25 luglio 1997 e successive modificazioni ed integrazioni
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	Obbligo di convenzione avente i contenuti previsti dall'articolo 13 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per i Piani di Lottizzazione convenzionata. · monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le quantità indicate all'articolo 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione calcolate sulle varie destinazioni del progetto di Piano di Recupero.

Tabella 8. Indicazioni descrittive Piano di Recupero D

PIANO DI RECUPERO E

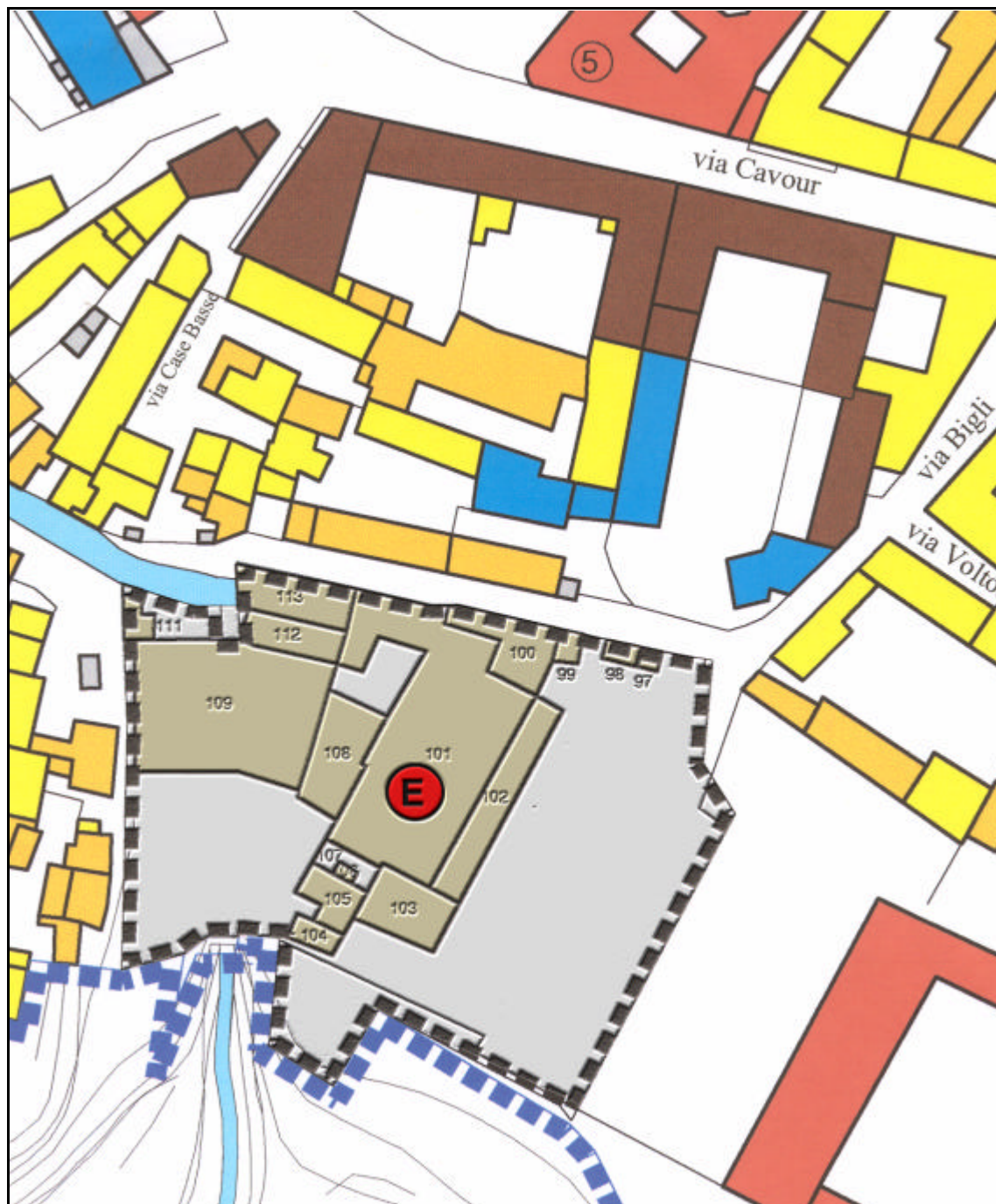


Figura 5. Piano di Recupero E

INDICAZIONI QUANTITATIVE**Piano di Recupero E****Isolato n.****11**

Superficie isolato m q 18.281
 Volume totale esistente isc m c 59.646
 Indice fondiario medio mc/mq 3,26

STATO DI FATTO**Piano di Recupero E**

Superficie territoriale m q 5.320

EDIFICIO N	PIANI F.T. N	SUPERFICIE		VOLUME (*)			DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	
		COPERTA m ²	S.L.P. m ²	RESIDENZIALE m ³	NON RESIDENZIALE m ³	TOTALE m ³	PRINCIPALE	SECONDARIA	PRINCIPALE	SECONDARIA
97	0	9	0	0	0	0	tecnologica	tecnologica	tecnologica	tecnologica
98	2	16	32	0	96	96	standard	amministrative	standard	amministrative
99	2	18	36	0	108	108	standard	amministrative	standard	amministrative
100	2	110	220	0	660	660	standard	amministrative	standard	amministrative
101	2	734	1.468	0	4.404	4.404	standard	amministrative	standard	amministrative
102	2	155	310	0	930	930	standard	amministrative	standard	amministrative
103	2	114	228	0	684	684	standard	amministrative	standard	amministrative
104	2	27	54	0	162	162	standard	amministrative	standard	amministrative
105	2	60	120	0	360	360	standard	amministrative	standard	amministrative
106	2	6	12	0	36	36	standard	amministrative	standard	amministrative
107	2	32	64	0	192	192	standard	amministrative	standard	amministrative
108	2	138	276	0	828	828	standard	amministrative	standard	amministrative
109	2	543	1.086	0	3.258	3.258	standard	amministrative	standard	amministrative
111	2	29	58	0	174	174	standard	amministrative	standard	amministrative
TOTALE		1.991	3.964	0	11.892	11.892				

(*) calcolato in modo virtuale, moltiplicando la S.L.P. x H m 3,00

INDICAZIONI DI PRG**Piano di Recupero E**

Superficie territoriale m q 5.320

RAPPORTO DI COPERTURA		SUPERFICIE COPERTA		INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA		SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO		VOLUME (*)		PIANI FUORI TERRA
stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ²	PRG m ²	stato di fatto m ³ /m ²	PRG m ³ /m ²	stato di fatto m ³	PRG m ³	stato di fatto m ³	PRG m ³	PRG N.
37,42%	50%	1.991	2.660	2,235	2,235	3.964	3.964	11.892	11.892	3

(*) calcolato in modo virtuale, moltiplicando la S.L.P. x H m 3,00

Tabella 9. Indicazioni quantitative P. di R. A

INDICAZIONI DESCRITTIVE**Piano di Recupero E**

INDIRIZZO	Via Bigli - ex riseria
TIPO DI INIZIATIVA	Privata
CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE	Tavola 16 PROGETTO: MODALITA' DI INTERVENTO - scala 1:1000 Tavola 17 PROGETTO: NORME PUNTUALI - scala 1:1000
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 18.1, punto 3 delle presenti norme.
DISTANZA DAI CONFINI	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
DISTANZA DALLE STRADE	Secondo le indicazioni dell'art. 18.5 delle presenti norme
TIPI EDILIZI AMMESSI	· edifici in linea lungo le strade pubbliche · cortile aperto o chiuso all'interno
FINITURA E MATERIALI	Sono prescritte le indicazioni dell'articolo 18.5 delle presenti norme, con i materiali e le finiture ivi previsti
ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO	Gli elaborati prescritti dall'articolo 13 delle presenti norme in conformità con la documentazione di cui alla legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 e alla deliberazione della gr n. 6/30267 del 25 luglio 1997 e successive modificazioni ed integrazioni
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	Obbligo di convenzione avente i contenuti previsti dall'articolo 13 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per i Piani di Lottizzazione convenzionata. · monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le quantità indicate all'articolo 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione calcolate sulle varie destinazioni del progetto di Piano di Recupero.

Tabella 10. Indicazioni descrittive Piano di Recupero E

Articolo 19: ZONA RESIDENZIALE DI RECUPERO B1

Si tratta di zona omogenea B, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444. In questa zona, edificata in tempi diversi nella zona più centrale del paese con tipologia plurifamiliare ed in tempi recenti nelle zone di sviluppo edilizio con tipologia condominiale, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e della prevalente destinazione d'uso residenziale. Tale zona è considerata Zona di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

19.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi nell'ambito della zona B1 si attuano:

- a) mediante intervento diretto per gli interventi edilizi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT);
- b) mediante piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n. 457 del 1978. I Piani di Recupero definiranno l'organizzazione degli edifici e dei volumi, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo che non potranno essere modificati. La convenzione dovrà avere i contenuti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale per i piani di lottizzazione convenzionati e l'obbligo di cessione gratuita e/o di monetizzazione parziale o totale delle aree per opere di urbanizzazione, in conformità ai principi generali del presente Piano Regolatore Generale
- c) mediante intervento edilizio diretto per interventi di nuova costruzione NC, ampliamento CT e demolizione con ricostruzione DR non subordinati a Piano di Recupero, nel rispetto degli indici e parametri di zona

19.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforma parere dell'A.S.L.)
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

19.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

- a) per interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione edilizia RT:
 - If = pari all'esistente
 - Rc = pari all'esistente
 - H = pari all'esistente
- b) per i Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457:
 - If = il valore maggiore tra l'esistente e $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 40%
 - H = massimo m 12,50
- c) per interventi di nuova costruzione NC, ampliamento CT e demolizione con ricostruzione DR non subordinati a Piano di Recupero:
 - If = $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - Rc = 40%
 - H = massimo m 12,50
- d) per tutti gli interventi
 - Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 3,00
 - Df = 10,00 m

- Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
- SPp = 1,00 m² ogni 10 m³ di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'articolo 18 della legge 6.8.1987, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni
- SVp = superficie minima pari a 1/10 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m² di verde

19.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i seguenti modelli o modalità di intervento: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione RT, ampliamento CP, nuova costruzione NC e demolizione con ricostruzione DR.

La richiesta di concessione edilizia per interventi su edifici esistenti costruiti prima del 1920 dovrà essere accompagnata da idonea documentazione storica, grafica e fotografica che ne evidenzii eventuali qualità architettoniche interne ed esterne che dovranno essere salvaguardate.

19.5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per tutti gli interventi sugli edifici esistenti valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) Facciate prospicienti spazi pubblici:

È consentito di mutare le aperture esistenti delle facciate nel disegno e nelle dimensioni ed è altresì consentito inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata e quello della conservazione in vista degli eventuali elementi architettonici rilevanti superstiti.

b) Passaggi e percorsi pedonali:

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. È obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente dalle tavole di P.R.G.

c) Materiali prescritti:

È obbligatorio l'uso di materiali tradizionali. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:

- per le coperture: l'uso del coppo o di tegole a canale (portoghesi, olandesi e simili) in laterizio
- per i rivestimenti esterni: l'uso del mattone vecchio a vista anche sabbiato e dell'intonaco civile
- per i dettagli di facciata (zoccolature, le cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): l'uso di intonaco stollato, di mattone vecchio a vista anche sabbiato, di pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente
- per i parapetti dei balconi: l'uso della ringhiera in ghisa o acciaio verniciata, di colonnine, pilastri e traversi intonacati, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio
- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno pieno e del tipo a persiana;
- per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno pieno
- per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro, del legno, del metallo verniciato
- per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata
- per le tinteggiature degli intonaci: l'uso di materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove
- per le insegne dei negozi è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00)
- per i colori degli intonaci: sono ammessi solo i colori nella gamma delle terre chiare

Per i nuovi interventi ammessi nella zona, sono ammessi interventi di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici, nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche esistenti.

d) Distanze tra edifici, degli edifici dai confini e degli edifici dalle strade:

negli interventi sugli edifici esistenti valgono le distanze esistenti

nei piani di recupero le distanze vengono fissate dal piano di recupero, nel rispetto delle distanze minime

prescritte all'articolo 9, comma primo, numero 1, del D.M. 2.4.1968.

e) *Recinzioni:*

Le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici, sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi o altri manufatti di cemento prefabbricati.

f) *Autorimesse private ed altri locali accessori:*

È ammessa la realizzazione di locali per autorimesse e altre funzioni accessorie (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) nella misura massima di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, da reperire di norma al piano terreno degli edifici. (se destinato a funzioni accessorie alla data di adozione del presente P.R.G.). Se ciò non fosse tecnicamente possibile i suddetti locali potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con gli le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma. In quest'ultimo caso i locali non potranno superare il rapporto di copertura del 50% e dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti.

19.6 NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi prima elencati, sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo di m² 50 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare una sola volta ed il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale.

Articolo 20: ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ B2

Si tratta di zona omogenea B, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n 1444. In questa zona, edificata in tempi diversi e con indici vari, con tipologie a cortina o di impianto a corte o di edilizia monoresidenziale, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.

20.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto

20.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, pubbliche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforma parere dell'A.S.L.)
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

Limiti di destinazione d'uso: nell'edificio situato in via Roma ed oggetto dell'osservazione n. 22, non è consentita attività commerciale di generi alimentari e similari.

20.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

If	=	1,20 m ³ /m ²
Rc	=	40%
H	=	Massimo m 9,50
Ds	=	Secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza

		di edifici vicini, minimo m 5,00
Df	=	10,00 m
Dc	=	Metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'articolo 18 della legge 6.8.1987, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni
SVp	=	Superficie minima pari a 1/10 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m ² di verde

20.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i seguenti modelli o modalità di intervento: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione RT, ampliamento CP, nuova costruzione NC e demolizione con ricostruzione DR.

20.5 NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi prima elencati, sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo di m² 50 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare una sola volta ed il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale.

20.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per i seguenti ambiti oggetto della variante al P.R.G. 2004, valgono le indicazioni a seguito riportate:

- isolato posto tra Via Vigevano, via I maggio, via Rossini, via Mongini, comprese le vie interne XXV aprile e II giugno (variante n. 3): altezza massima consentita = m 8,50.
- area oggetto della variante n. 17: si prescrive l'obbligo di rispetto dell'articolo 28 punto 7 lett. e) delle N.T.A. del P.T.C.P., ossia il rispetto delle misure di tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo e dall'inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso
area sita in viale Italia 64 (variante n. 21): altezza massima consentita = m 6,50; If = 1,20 m³/m², con obbligo di arretramento di m 15,00 dal confine di proprietà verso la "costa" e realizzazione, in detto arretramento, di fascia di alberi di alto fusto e di cespugli, di essenze vegetali autoctone

Articolo 21: ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ B3

Si tratta di zona omogenea B, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n 1444. In questa zona, edificata in tempi diversi e con indici vari, con tipologie a cortina o di impianto a corte o di edilizia monoresidenziale, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.

21.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

21.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, pubbliche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette

- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforma parere dell'A.S.L.)
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

21.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

If	=	0,80 m ³ /m ²
Rc	=	40%
H	=	massimo m 8,50
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 3,00
Df	=	10,00 m
Dc	=	minimo di m 5,00 oppure a confine
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'articolo 18 della legge 6.8.1987, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni
SVp	=	superficie minima pari a 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m ² di verde

21.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i seguenti modelli o modalità di intervento: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione RT, ampliamento CP, nuova costruzione NC e demolizione con ricostruzione DR.

21.5 NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi prima elencati, sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo di m² 50 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare una sola volta ed il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale.

21.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per i seguenti ambiti oggetto della variante al P.R.G. 2004, valgono le indicazioni a seguito riportate:

- per l'accessibilità degli interventi relativi alle aree site lungo la circonvallazione in prossimità dell'incrocio tra la S.P. n. 193 bis e la S.P. n. 206 (variante n. 11), dovranno essere individuate soluzioni che evitino lo sbocco diretto sulle suddette strade provinciali.
- area sita in viale Italia 36 (variante n. 22): altezza massima consentita = m 7,50; distanza minima dal confine Sud = 15 m verso la "costa" e realizzazione, in detto arretramento, di fascia di alberi di alto fusto e di cespugli, di essenze vegetali autoctone

Articolo 22: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI PIANI DI ATTUATIVI VIGENTI C1

Si tratta di zone già assoggettate a piano urbanistico attuativo (Piani di Lottizzazione e Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) individuate dal precedente Piano Regolatore Generale, per le quali il piano stesso è già stato adottato e/o approvato.

In queste zone quindi l'edificazione è regolata dai piani urbanistici esecutivi stessi adottati e/o approvati e dalle relative norme.

Articolo 23: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MEDIA DENSITÀ SOGGETTA A P.L. C2

Si tratta di una zona omogenea C, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n 1444. Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone di completamento hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzati. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici ad essi necessari. Le caratteristiche dei luoghi, siti nelle zone di pianura, e del tessuto urbanistico circostante, ammettono la realizzazione di edifici a media densità, con tipologia a palazzine.

23.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

23.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, pubbliche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza)
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

È prescritta per la categoria residenziale, una quantità minima pari al 70% della superficie lorda di pavimento prevista dal Piano di Lottizzazione.

23.3 PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA:

- It = 1,20 m³/m²
- H = 12,50 m
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
ovvero lungo la fascia di rispetto stradale
ovvero m 5,00
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
10,00 m
- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
metà dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine
- SPp = 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, secondo l'articolo 18 della legge 6.8.1987, n. 765
- SVp = superficie minima pari a 1/10 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

23.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i modelli o modalità di intervento di nuova costruzione NC.

23.5 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definite all'articolo 4 delle presenti norme e secondo le quantità indicate graficamente nelle tavole di azionamento del P.R.G.. È ammessa, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, la mo-

netizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non espressamente individuate nelle citate tavole di azionamento.

23.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nell'ambito dei Piani di Lottizzazione devono essere reperite aree per edilizia economica e popolare nella misura minima del 5%. Si auspica che dette superfici siano aumentate attraverso il recupero di fabbricati ed attraverso nuovi insediamenti in aree pregiate del territorio comunale.

Per l'ambito n. 20 oggetto della variante al P.R.G. 2004, si prescrive l'obbligo di rispetto dell'articolo 28 punto 7 lett. e) delle N.T.A. del P.T.C.P., ossia il rispetto delle misure di tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo e dall'inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso. Devono inoltre essere evitati collegamenti diretti con la strada provinciale n. 206, ma di accedere a questa tramite la viabilità locale esistente. Per il collegamento viabilistico, compreso in parte all'interno di un piano attuativo adiacente, già previsto nello strumento urbanistico vigente, ai fini della sicurezza viabilistica, non è opportuno l'accesso alla citata viabilità provinciale, data la presenza di percorsi alternativi che hanno sbocco su strade locali

Articolo 24: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITÀ SOGGETTA A P.L. C3

Si tratta di una zona omogenea C, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n 1444. Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone di completamento hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzati. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici ad essi necessari. Le caratteristiche dei luoghi, e del tessuto urbanistico circostante, suggeriscono la realizzazione di edifici a bassa densità e di modesta altezza, immersi nel verde.

24.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

24.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, pubbliche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni) moleste o comunque incompatibili con la residenza)
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

È prescritta per la categoria residenziale, una quantità minima pari al 70% della superficie lorda di pavimento prevista dal Piano di Lottizzazione.

24.3 PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA:

It	=	0,80 m ³ /m ²
H	=	9,50 m
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade ovvero lungo la fascia di rispetto stradale ovvero m 5,00
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: 10,00 m

- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
minimo di m 5,00 oppure a confine
- SPp = 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, secondo l'articolo 18 della legge 6.8.1987, n. 765
- SVp = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

24.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i modelli o modalità di intervento di nuova costruzione NC.

24.5 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definite all'articolo 4 delle presenti norme e secondo le quantità indicate graficamente nelle tavole di azionamento del P.R.G.. È ammessa, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non espressamente individuate nelle citate tavole di azionamento.

24.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nell'ambito dei Piani di Lottizzazione devono essere reperite aree per edilizia economica e popolare nella misura minima del 5%. Si auspica che dette superfici siano aumentate attraverso il recupero di fabbricati ed attraverso nuovi insediamenti in aree pregiate del territorio comunale.

Articolo 25: ZONA PRODUTTIVA DEI PIANI ATTUATIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI VIGENTI D1

Si tratta di zone già assoggettate a piano urbanistico attuativo dal precedente Piano Regolatore Generale, per le quali il piano stesso è già stato adottato e/o approvato.

In queste zone quindi l'edificazione è regolata dai piani urbanistici esecutivi stessi adottati e/o approvati e dalle relative norme.

Articolo 26: ZONA PRODUTTIVA NORMALE DI COMPLETAMENTO D2

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444. Essa è relativa alle zone già parzialmente utilizzate dalle industrie esistenti che hanno necessità di ampliamento.

26.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante edilizio diretto

26.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività produttive in genere
- b) stoccaggio e magazzinaggio
- c) fabbricati per la produzione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- d) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- e) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- f) attività pubbliche o private di interesse pubblico di servizio alle attività ammesse
- g) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- h) spacci per la vendita dei prodotti lavorati nell'azienda e prodotti similari
- i) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m²

150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

26.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Uf	=	1,00 m ² /m ² di Sf
Rc	=	60%
H	=	12,00 m per gli edifici
H	=	20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.
Dc	=	H/2 con un minimo di m 5,00
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
Df	=	H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
SPp	=	5 m ² ogni 100 m ² di superficie lorda di pavimento
SVp	=	superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m ² di SVp

26.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono annessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, tutti i modelli o modalità di intervento.

26.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubre o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'USSL competente.

Per i seguenti ambiti oggetto della variante al P.R.G. 2004, valgono le indicazioni a seguito riportate:

- per gli interventi relativi alle aree site in località Cascina Gravassola (variante n. 6), i nuovi fabbricati dovranno distare almeno m 15 dal Torrente Riazolo con realizzazione, in detto arretramento, di fascia di alberi di alto fusto e di cespugli, di essenze autoctone
- per gli interventi relativi alle aree site in località Cascina Gravassola (variante n. 6) e site in prossimità della strada provinciale 206 (variante n. 13), occorre rispettare gli indirizzi di cui all'art. 33 comma 14 lett. b) e comma 16 delle N.T.A. del P.T.C.P., in quanto site in AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI. In particolare le previsioni insediative devono tenere conto delle morfologie esistenti, specie di quelle poste a ridosso degli orli e delle scarpate che assumono negli ambiti delle vecchie golene particolare significato paesistico. I nuovi insediamenti produttivi (ivi compresi gli allevamenti a carattere industriale), dovranno essere subordinati a verifica d'impatto ambientale.

Per gli ambiti di pertinenza dei Corsi d'acqua, valgono altresì le seguenti indicazioni:

- a) non potranno essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi.
- b) l'escavazione di materiali di cava dovrà essere limitata alle esigenze di regimazione idraulica del corso d'acqua;
- c) modeste escavazioni potranno essere autorizzate in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc..
- d) Dovranno essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico-testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.
- f) Per le opere infrastrutturali e per gli interventi di regimazione idraulica, si richiamano le disposizioni dell'art. 32, commi 6-14 delle N.T.A. del P.T.C.P. .

Articolo 27: ZONA PRODUTTIVA NORMALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L. D3

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444. Essa è relativa alle zone prossime alle aree produttive di completamento, alle quali si intendono affiancare per un potenziamento di attività ai fini del consolidamento della conversione in atto ed anche a nuove situazioni in zone adatte allo svolgimento di attività produttive.

27.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione

27.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività produttive in genere
- b) stoccaggio e magazzinaggio
- c) fabbricati per la produzione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- d) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- e) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- f) attività pubbliche o private di interesse pubblico di servizio alle attività ammesse
- g) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- h) spacci per la vendita dei prodotti lavorati nell'azienda e prodotti similari
- i) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

27.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:

- Ut = 0,50 m²/m² di St
 H = 12,00 m per gli edifici
 H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.
 Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
 H/2 con un minimo di m 5,00
 Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
 secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
 Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
 H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
 SPp = 5 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento
 SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

27.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

27.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'USSL competente.

27.6 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definite all'articolo 4 delle presenti norme. È ammessa, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non espressamente individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G.

Articolo 28: ZONA PRODUTTIVA NORMALE DI RECUPERO SOGGETTA A P.R. D4

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444. Essa è relativa alle zone ai attività produttive obsolete (ex allevamento suinicolo) che si intendono recuperare mediante conferma della destinazione produttiva e la riorganizzazione funzionale e fisica degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza e degli spazi da destinare ad attività pubbliche necessari per un equilibrato funzionamento complessivo.

Tale zona è considerata Zona di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

28.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi nell'ambito della zona D4 si attuano:

- a) mediante intervento diretto per gli interventi edilizi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT);
- b) mediante piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n. 457 del 1978. I Piani di Recupero definiranno l'organizzazione degli edifici e dei volumi, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo che non potranno essere modificati. La convenzione dovrà avere i contenuti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale per i piani di lottizzazione convenzionati e l'obbligo di cessione gratuita e/o di monetizzazione parziale o totale delle aree per opere di urbanizzazione, in conformità ai principi generali del presente Piano Regolatore Generale.

28.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività produttive in genere
- b) stoccaggio e magazzinaggio
- c) fabbricati per la produzione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- d) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- e) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- f) attività pubbliche o private di interesse pubblico di servizio alle attività ammesse
- g) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- h) spacci per la vendita dei prodotti lavorati nell'azienda e prodotti similari
- i) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

28.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:

- 1) per interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione edilizia RT:
 - Uf = pari all'esistente
 - Rc = pari all'esistente
 - H = pari all'esistente
- 2) per i Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457:
 - Ut = il valore maggiore tra l'esistente e 0,60 m²/m²
 - Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 50%
 - H = massimo m 12,50
 - H = massimo m 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.
- 3) per tutti gli interventi

- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H/2 con un minimo di m 5,00
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 1 m² ogni 10 m³ di superficie lorda di pavimento
- SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

28.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di recupero e di nuova costruzione NC solo successiva a Piano di Recupero.

28.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'USSL competente.

28.6 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definite all'articolo 4 delle presenti norme. È ammessa, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 29: ZONA PRODUTTIVA SPECIALE DI COMPLETAMENTO D5

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444. Essa è relativa alle zone già parzialmente utilizzate da attività esistenti che svolgono prevalentemente attività di produzione e vendita di merci speciali e/o ingombranti (materiali per l'edilizia, mobili, ecc.) e a cui si intendono affiancare attività produttive non manifatturiere che abbiano bisogno di spazi per la vendita e l'esposizione dei prodotti. La zona è adatta a questo scopo per la sua visibilità dalle strade di accesso alla città. In questa zona vengono escluse tassativamente tutte le attività minimamente inquinanti.

29.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante edilizio diretto

29.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività produttive che non prevedano trasformazione di materie prime chimiche, meccaniche, siderurgiche, alimentari e similari, attività di montaggio di semilavorati, mobili, lampadari, elettrodomestici, autoveicoli, materiali per l'edilizia e simili, autofficine a diretto contatto con il consumatore
- b) stoccaggio e magazzinaggio
- c) fabbricati per la preparazione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- d) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- e) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- f) attività pubbliche o private di interesse pubblico di servizio alle attività ammesse
- g) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.

- h) spacci per la vendita dei prodotti lavorati nell'azienda e prodotti similari
- i) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

29.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Uf	=	0,80 m ² /m ² di Sf
Rc	=	60%
H	=	12,00 m per gli edifici
Dc	=	H/2 con un minimo di m 5,00
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
Df	=	H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
SPp	=	5 m ² ogni 100 m ² di superficie lorda di pavimento
SVp	=	superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m ² di SVp

29.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono annessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, tutti i modelli o modalità di intervento.

29.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

È fatto obbligo di realizzare edifici con caratteristiche di decoro, con l'esclusione di capannoni prefabbricati con finitura prevalente in cemento. È fatto sempre obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area. Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'A.S.L. competente. È espressamente vietata, a qualsiasi titolo, qualsiasi attività di tipo chimico, elettrochimico e similare.

Articolo 30: ZONA PRODUTTIVA SPECIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L. D6

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444. Essa è relativa alle zone poste in vicinanza delle altre zone D5 per attività di produzione e vendita di merci speciali e/o ingombranti (materiali per l'edilizia, mobili, ecc.) e a cui si intendono affiancare attività produttive non manifatturiere che abbiano bisogno di spazi per la vendita e l'esposizione dei prodotti. La zona è adatta a questo scopo per la sua visibilità dalle strade di accesso alla città. In questa zona vengono escluse tassativamente tutte le attività minimamente inquinanti.

30.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione

30.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività produttive che non prevedano trasformazione di materie prime chimiche, meccaniche, siderurgiche, alimentari e similari, attività di montaggio di semilavorati, mobili, lampadari, elettrodomestici, autoveicoli, materiali per l'edilizia e simili, autofficine a diretto contatto con il consumatore
- b) stoccaggio e magazzinaggio
- c) fabbricati per la preparazione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- d) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- e) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- f) attività pubbliche o private di interesse pubblico di servizio alle attività ammesse

- g) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- h) spacci per la vendita dei prodotti lavorati nell'azienda e prodotti similari
- i) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

30.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:

- Ut = 0,50 m²/m² di St
- H = 12,00 m per gli edifici
- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H/2 con un minimo di m 5,00
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 5 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento
- SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

30.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

30.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

È fatto obbligo di realizzare edifici con caratteristiche di decoro, con l'esclusione di capannoni prefabbricati con finitura prevalente in cemento. È fatto sempre obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area. Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'A.S.L. competente. È espressamente vietata, a qualsiasi titolo, qualsiasi attività di tipo chimico, elettrochimico e similare.

30.6 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definite all'articolo 4 delle presenti norme. È ammessa, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non espressamente individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G.

Articolo 31: ZONA PRODUTTIVA SPECIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.R. D7

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444. Essa è relativa alle zone ai attività produttive obsolete (ex viteria) che si intendono recuperare mediante conferma della destinazione produttiva e la riorganizzazione funzionale e fisica degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza e degli spazi da destinare ad attività pubbliche necessari per un equilibrato funzionamento complessivo.

Tale zona è considerata Zona di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

31.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi nell'ambito della zona D4 si attuano:

- a) mediante intervento diretto per gli interventi edilizi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT);
- b) mediante piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n. 457 del 1978. I Piani di Recupero definiranno l'organizzazione degli edifici e dei volumi, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo che non potranno essere modificati. La convenzione dovrà avere i contenuti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale per i piani di lottizzazione convenzionati e l'obbligo di cessione gratuita e/o di monetizzazione parziale o totale delle aree per opere di urbanizzazione, in conformità ai principi generali del presente Piano Regolatore Generale.

31.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività produttive che non prevedano trasformazione di materie prime chimiche, meccaniche, siderurgiche, alimentari e similari, attività di montaggio di semilavorati, mobili, lampadari, elettrodomestici, autoveicoli, materiali per l'edilizia e simili, autofficine a diretto contatto con il consumatore
- b) stoccaggio e magazzino
- c) fabbricati per la preparazione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- d) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- e) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- f) attività pubbliche o private di interesse pubblico di servizio alle attività ammesse
- g) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- h) spacci per la vendita dei prodotti lavorati nell'azienda e prodotti similari
- i) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

31.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:

- 1) per interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione edilizia RT:
 - Uf = pari all'esistente
 - Rc = pari all'esistente
 - H = pari all'esistente
- 2) per i Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457:
 - Ut = il valore maggiore tra l'esistente e 0,60 m²/m²
 - Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 50%
 - H = massimo m 12,50
 - H = massimo m 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.
- 3) per tutti gli interventi
 - Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H/2 con un minimo di m 5,00
 - Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
 - Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
 - SPp = 1 m² ogni 10 m³ di superficie lorda di pavimento
 - SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

Articolo 32: ZONA PRODUTTIVA SPECIALE DEGLI IMPIANTI PETROLIFERI D8

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, utilizzata da impianti speciali disciplinati dalle specifiche leggi in materia, che prevalgono sulle disposizioni del P.R.G., a cui dovrà attenersi qualsiasi intervento.

Articolo 33: ZONA COMMERCIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L. D9

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444. Dovranno comunque essere rispettati i dettati di cui alla deliberazione di G.R. n 50416 del 28.3.94.

33.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione

33.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività commerciali all'ingrosso ed al minuto: fino all'adeguamento del P.R.G. alla disciplina del commercio, la cui normativa di riferimento è rappresentata dalla l.r. 14/99, dalla D.C.R. n VII/871/2003, dalla D.G.R. n. 15716/2003 e D.G.R. n. 22642/2003, possono essere previsti solo esercizi di vicinato. Pertanto nella presente zona l'insediamento a fini commerciali è ammesso per i soli esercizi di vicinato di cui al D.lgs. 114/98.
- b) attività pubbliche o di interesse pubblico
- c) servizi pubblici e attrezzature private di interesse comune per lo svolgimento di attività politiche, sociali, assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, ricreative, religiose
- d) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche ecc.
- e) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture e simili
- f) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

33.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

- Ut = 0,60 m²/m² di St
 H = 9,00 m per gli edifici
 Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
 H/2 con un minimo di m 5,00
 Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
 secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
 Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
 H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
 SPp = 1 m² ogni 20 m³ di volume
 SVp = superficie minima pari a 1/40 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

33.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

33.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

È fatto obbligo di realizzare edifici con caratteristiche di decoro, con l'esclusione di capannoni prefabbricati con finitura prevalente in cemento. È fatto sempre obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

33.6 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definite all'articolo 4 delle presenti norme. È ammessa, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non espressamente individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G.

Articolo 34: ZONA SPECIALE DELLE AUTOLINEE D10

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444. Essa è riferita all'area destinata ad ospitare i servizi e il rimessaggio di una azienda di autolinee di trasporto pubblico, in lotto prossimo alla circonvallazione alla quale è ben collegata.

34.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione

34.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) piazzali di sosta per corriere e autoveicoli per trasporto persone in genere
- b) officine di riparazione e manutenzione dei veicoli
- c) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- d) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- e) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- f) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

34.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Ut = 0,50 m²/m² di St

H = 10,00 m

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
ovvero lungo la fascia di rispetto stradale
ovvero m 5,00

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
10,00 m

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
minimo di m 5,00 oppure a confine

SPp = 5 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento

SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

34.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 16 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

34.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

34.6 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definite all'articolo 4 delle presenti norme. È ammessa, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non espressamente individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G.

Articolo 35: ZONA AGRICOLA NORMALE E1

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, destinate alla generica attività agricola. Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla legge regionale 7.6.1980, n. 93 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

35.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante semplice concessione (intervento edilizio diretto).

35.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Nella zona di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silo, serre, magazzini e locali per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

35.3 CRITERI E MODALITÀ PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Nella zona di cui al presente articolo, la concessione edilizia potrà essere rilasciata esclusivamente:

- 1) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla legge regionale 13.4.1974, n. 18 per tutti gli interventi ammessi nella zona, a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 9, lettera a) della legge 28.1.1977, n. 10
- 2) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;

La concessione è tuttavia subordinata:

- a) alla presentazione al Sindaco in atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura e foreste e alimentazione competenze per territorio, che arresti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestamento e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica mansione nel provvedimento di concessione. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di concessione, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non" edificazione di cui al precedente comma.

35.4 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Fino all'approvazione del piano territoriale competente di cui alla sezione II, titolo II della legge regionale 15.4.1975, n. 51 valgono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- **per gli interventi abitativi, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:**
 - H = m 7,50
 - SPp = 1 m² per ogni 10 m³ di volume residenziale
 - If = a) m³ 0,06 per m². su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata;
 - b) m³ 0,01 per m² per un massimo di 500 m³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - c) m³ 0,03 per m² sugli altri terreni agricoli.

- **per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:**
 - Rc = 10% dell'intera superficie aziendale
 - Rc = 40% nel caso di serre
 - H = m 8,00 per i fabbricati
 - H = m 18,00 per serbatoi, silo, e simili.
 - SPp = 5 m² per ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento
- **per tutti gli interventi:**
 - Dc = H/2 con un minimo di m 5,00
 - Ds = m 10,00 comunque secondo le indicazioni grafiche di Piano Regolatore Generale
 - Df = m 10,00

35.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

- a) **PATRIMONIO ARBOREO:** Sulle trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della vigente legislazione in materia.
- b) **COPERTURE STAGIONALI:** Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- c) **ALLEVAMENTI:** L'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario. Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.
- d) **DISTANZE TRA GLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ DI ALLEVAMENTO E LE AREE ESTERNE:** Le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle seguenti distanze minime:
 - **ALLEVAMENTI DI SUINI:**
 - distanza dai confini = m 100
 - distanza delle abitazioni = m 100, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20
 - **ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECNICA MINORE:**
 - distanza dai confini = m 20
 - distanza delle abitazioni = m 50, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20
- e) **ATTIVITÀ ESTRATTIVE A CAVE:** È ammessa la coltivazione di sostanze minerali di cava e l'apertura di nuovi esercizi, esclusivamente in conformità a quanto prescritto dalla legge regionale 30 marzo 1982, n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni.
- f) **EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI (RESIDENZE DI NON AGRICOLTORI):** Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione RT, e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale; sono altresì ammessi, "una tantum", gli interventi di ampliamento fino a 50 m² di S.L.P. per ogni unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale. A tali possibilità è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di volume o aumenti

inferiori a quelli sopra indicati. Detti interventi sono ammessi anche per le residenze che non sono di pertinenza agricola, specificamente individuate dalle tavole di azionamento del presente P.R.G.

- g) **EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI (EDIFICI ADIBITI AD UTILIZZAZIONE NON AGRICOLA):** Per gli edifici non residenziali, sono ammessi solo interventi per restauro RR, risanamento conservativo RC, manutenzione ordinaria MO, straordinaria MS, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento esistente, con conferma della destinazione in atto. Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata ad edifici al servizio di aziende agricole.

Per il seguente ambito oggetto della variante al P.R.G. 2004, valgono le indicazioni a seguito riportate:

- negli edifici e le aree di pertinenza oggetto della variante n. 1 ed identificati con la lettera "A", potranno essere svolte le attività già esercitate in passato e consistenti nel deposito bombole gas.

- h) **COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA:** Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in zona agricola E1÷E8, sono attribuiti gli indici di zona E1 ed E3, compresi quelli su terreni di comune contermini.

- i) **ALTRE PRESCRIZIONI:** Qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

Articolo 36: ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEL CENTRO ABITATO E2

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444. Queste zone sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono edificabili limitatamente al recupero, agli ampliamenti ed alla realizzazione di accessori, pertinenze e servizi tecnologici degli edifici esistenti nei limiti sotto specificati. Esse hanno lo scopo di costituire una protezione ai centri abitati e, per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, evitano la compromissione delle aree libere per eventuali ulteriori sviluppi nell'abitato.

36.1 DESTINAZIONI AMMESSE

In queste zone sono ammessi soltanto lavori inerenti le coltivazioni, nonché la costruzione di strade nel verde per l'accesso ai campi, sentieri e percorsi pedonali. Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole. Per tali zone non è consentita l'autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave.

36.2 EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione RT, e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale; sono altresì ammessi, "una tantum", gli interventi di ampliamento fino a 50 m² di S.L.P. per ogni unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale. Detti interventi sono ammessi anche per le residenze che non sono di pertinenza agricola, specificamente individuate dalle tavole di azionamento del presente P.R.G.

36.3 EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

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

Articolo 37: FILTRO AMBIENTALE E3

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

Lungo il contorno degli insediamenti industriali e all'interno delle aree intercluse tra altre zone edificate e verso la valle del fiume sono presenti aree attualmente non edificate che non presentano valori ecologici di particolare rilievo. Tali aree tuttavia possono rappresentare un valido aiuto alla formazione di zone filtro nei confronti delle interferenze derivanti dall'esercizio delle attività industriali.

Il P.R.G. per la presente zona definisce i seguenti obiettivi

- formazione di una fascia ecologica di filtro tra zona industriale ed altre zone urbanistiche, in particolare quelle residenziali;
- miglioramento del paesaggio agricolo considerato come un continuum rispetto al fronte della costa e dell'edificato
- favorire forme di agricoltura a minore impatto ambientale in aree poste nel contorno degli insediamenti abitativi

A tale fine in questa zona valgono le seguenti prescrizioni

- 1) è vietata la costruzione di nuovi edifici, sono consentiti i soli interventi di manutenzione
- 2) è consentita l'attività agricola.
- 3) Si consigliano le colture legnose e comunque le pratiche agricole a minore impatto ambientale; in particolare attraverso la riduzione dell'impiego di fertilizzanti e fitofarmaci.

Articolo 38: ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DELLA "COSTA" E4

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444 a tutela della scarpata morfologica del fiume Po. La scarpata che delimita l'incisione della valle del fiume Po dal piano fondamentale della pianura rappresenta assieme all'attuale corso fluviale, l'elemento morfologico di maggiore rilievo del territorio comunale assumendo il carattere strutturante fondamentale del paesaggio e dello sviluppo urbano.

La scarpata morfologica rappresenta attualmente uno dei più significativi elementi di rilevanza ecologica presenti in ambito comunale che, per la sua morfologia essenzialmente lineare e lo sviluppo notevole, svolge una funzione di connessione in un ambito territoriale vasto (provinciale e superprovinciale) rivestendo un ruolo di corridoio ecologico di notevole rilevanza all'interno del sistema ecologico dell'asse padano.

Il P.R.G. nella presente zona persegue i seguenti obiettivi.

- Salvaguardia della stabilità morfologica della scarpata fluviale ai fini dell'equilibrio idrogeologico del territorio comunale
- Salvaguardia dei caratteri morfologici essenziali
- Salvaguardia e incremento dell'attuale valore naturalistico ed ecologico
- Valorizzazione ai fini fruitivi compatibile con i caratteri ecologici e naturalistici propri
- Riqualficazione e gestione unitaria delle superfici a bosco a fini ecologici, naturalistici, produttivi e fruitivi

Si prescrive il rispetto dei seguenti criteri ai fini delle azioni di pianificazione territoriale e di settore, programmazione, progettazione e manutenzione dei singoli interventi:

- 1) È vietata ogni forma di nuova edificazione.
- 2) In generale sono vietati gli interventi di modifica dell'assetto morfologico attuale. Modifiche allo stato di fatto necessarie per la realizzazione di interventi pubblici o privati derivanti da pianificazioni di ordine superiore sono possibili; dovranno però essere previsti preferenzialmente su aree già oggetto di manomissione dell'assetto naturale; in tale caso gli interventi dovranno consentire di formare morfologie più naturaliformi e armoniche con l'assetto generale della zona. Ogni intervento di modifica della morfologia dovrà essere comunque prevedere la ricostruzione del soprassuolo per una superficie superiore del 20% rispetto a quella direttamente interessata dall'intervento. Gli interventi di sistemazione e consolidamento della scarpata dovranno essere attuati utilizzando le tecniche proprie dell'Ingegneria Naturalistica.
- 3) Fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale Forestale e dalle norme di polizia forestale è vietato il taglio degli alberi
- 4) Per i corpi idrici ricompresi in questa zona valgono le seguenti prescrizioni:
 - divieto di modificare l'assetto attuale dei corsi d'acqua
 - divieto di intercettare o modificare la venuta a giorno delle acque sotterranee
 - divieto di eliminazione della vegetazione legnosa ripariale
 - gli interventi sulle sponde se necessari dovranno essere attuati utilizzando le tecniche dell'Ingegneria naturalistica
 - divieto di coltivazione nella fascia ripariale

Articolo 39: ZONA AGRICOLA DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE E5

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444.

Nell'ambito della zona omogenea sono individuate 3 situazioni territoriali specifiche:

- Zona compresa tra la tangenziale e la scarpata morfologica del fiume Po

- Zona delle marcite
- Zona della raffineria nella valle del fiume Po

39.1 ZONA COMPRESA TRA LA TANGENZIALE E LA SCARPATA MORFOLOGICA DEL FIUME PO

Il piano individua la zona compresa tra la tangenziale e la zona della "costa" come zona di mantenimento e riqualificazione ecologica e paesaggistica.

Il piano per tale area definisce i seguenti obiettivi:

- miglioramento del paesaggio agricolo considerato come un continuum rispetto al fronte della costa e dell'edificato
- formazione di una fascia ecologica di filtro nei confronti della zona della costa per la salvaguardia delle sue caratteristiche idrogeomorfologiche ed ecologiche
- favorire forme di agricoltura a minore impatto ambientale in aree poste nel contorno degli insediamenti abitativi

A tale fine in questa zona valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) è vietata la costruzione di nuovi edifici, sono consentiti i soli interventi di manutenzione
- 2) gli interventi di manutenzione consentiti nell'attuale area industriale saranno subordinati alla presentazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica dell'area industriale da attuarsi progressivamente al fine di formare una zona filtro nel suo contorno.
- 3) è consentita l'attività agricola.
- 4) In questa area saranno da favorire le colture arboree e comunque le pratiche agricole a minore impatto ambientale; in particolare attraverso la riduzione dell'impiego di fertilizzanti e fitofarmaci. Si favorirà il ricorso agli aiuti comunitari finalizzati all'esercizio dell'agricoltura biologica, alla riduzione dell'uso dei fertilizzanti e dei fitofarmaci e quelle per la cura dello spazio e del paesaggio agricolo.

Per il seguente ambito oggetto della variante al P.R.G. 2004, valgono le indicazioni a seguito riportate:

- negli edifici e le aree di pertinenza oggetto della variante n. 9 ed identificati con la lettera "A", potranno essere svolte le attività già esercitate in passato e consistenti nel deposito bombole gas.

39.2 ZONA DELLE MARCITE

Il piano individua la zona compresa tra la tangenziale e la zona della "costa" come zona con valore testimoniale del paesaggio e dell'agricoltura tipica del territorio comunale; l'elemento caratteristico della zona sono le aree a "marcita" che devono essere mantenute.

Il piano per tale area definisce i seguenti obiettivi:

- mantenimento delle aree attualmente condotte a marcita per il valore storico testimoniale da esse posseduto
- miglioramento del paesaggio agricolo considerato come un continuum rispetto al fronte della costa e dell'edificato
- formazione di una fascia ecologica di filtro nei confronti della zona della costa per la salvaguardia delle sue caratteristiche idrogeomorfologiche ed ecologiche
- favorire forme di agricoltura a minore impatto ambientale in aree poste nel contorno degli insediamenti abitativi

A tale fine in questa zona valgono le seguenti prescrizioni

- 1) è vietata la costruzione di nuovi edifici, sono consentiti i soli interventi di manutenzione
- 2) è consentita l'attività agricola
- 3) sono da favorire tutte le azioni, comprese quelle convenzionali, al fine del mantenimento delle attuali aree coltivate a marcita;
- 4) nella rimanente superficie saranno da favorire le colture arboree e comunque le pratiche agricole a minore impatto ambientale; in particolare attraverso la riduzione dell'impiego di fertilizzanti e fitofarmaci. Si favorirà il ricorso agli aiuti comunitari finalizzati all'esercizio dell'agricoltura biologica, alla riduzione dell'uso dei fertilizzanti e dei fitofarmaci e quelle per la cura dello spazio e del paesaggio agricolo.

39.3 ZONA DELLA RAFFINERIA NELLA VALLE DEL FIUME PO

Il piano delimita una zona appartenente al piano inferiore della valle del fiume Po e delimitata a nord dal piede della scarpata morfologica di salvaguardia e riqualificazione ecologica e paesaggistica. Tale area è caratterizzata da una forma di conduzione agricola che consente il permanere di elementi del paesaggio caratteristici come siepi filari nuclei boscati ecc., e da una presenza di aree sortuose e di risorgenze di terrazzo. In questa area sono ancora presenti manifestazioni dell'agricoltura non estensiva caratteristica del paesaggio agricolo della valle del fiume.

Per la sua localizzazione e le proprie caratteristiche idrogeomorfologiche ed ecologiche tale area deve mantenere le caratteristiche essenziali proprie.

Il piano per tale area definisce i seguenti obiettivi:

- mantenimento dei caratteri generali dell'attuale conduzione agricola dei terreni per il valore storico testimoniale da esse posseduto
- miglioramento del paesaggio agricolo considerato come un continuum rispetto al fronte della costa e dell'edificato
- formazione di una fascia ecologica di filtro nei confronti della zona della costa per la salvaguardia delle sue caratteristiche idrogeomorfologiche ed ecologiche
- favorire forme di agricoltura a minore impatto ambientale in aree poste nel contorno degli insediamenti abitativi

A tale fine in questa zona valgono le seguenti prescrizioni

- 1) è vietata la costruzione di nuovi edifici, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria; sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ricostruzione limitatamente ad edifici preesistenti destinati ad uso agricolo, senza cambio di destinazione d'uso
- 2) In generale sono vietati gli interventi di modifica dell'assetto morfologico attuale. Modifiche allo stato di fatto necessarie per la realizzazione di interventi pubblici o privati derivanti da pianificazioni di ordine superiore sono possibili; dovranno però essere previsti preferenzialmente su aree già oggetto di manomissione dell'assetto naturale; in tale caso gli interventi dovranno consentire di formare morfologie più naturaliformi e armoniche con l'assetto generale della zona.
- 3) Fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale Forestale e dalle norme di polizia forestale è vietato il taglio degli alberi ed arbusti
- 4) Per i corpi idrici ricompresi in questa zona valgono le seguenti prescrizioni:
 - divieto di modificare l'assetto attuale dei corsi d'acqua
 - divieto di intercettare o modificare la venuta a giorno delle acque sotterranee
 - divieto di eliminazione della vegetazione legnosa ripariale
 - divieto di eliminazione o bonifica delle zone umide
 - gli interventi sulle sponde dei corsi d'acqua se necessari dovranno essere attuati utilizzando le tecniche dell'Ingegneria naturalistica
- 5) è consentita l'attività agricola
- 6) saranno da favorire le colture arboree e comunque le pratiche agricole a minore impatto ambientale, in particolare attraverso la riduzione dell'impiego di fertilizzanti e fitofarmaci.

Articolo 40: ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA DI INTERESSE AMBIENTALE E6

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, per la tutela della naturalità e rinaturalizzazione dei corsi d'acqua.

Il territorio comunale interessa una porzione significativa di un sistema ecologico appoggiato su corsi d'acqua minori fra i più significativi della sponda sinistra della valle del Po pavese.

Il sistema, complesso e diffuso in ambito golenale, è collegato direttamente con le acque del corso fluviale conferendogli una valenza fondamentale per la stessa sua ecologia ed è costituito da corsi d'acqua, anche di dimensioni significative (per quelli ancora attivi) con fasce ripariali più o meno ampie e continue delimitate da scarpate morfologiche.

Il mantenimento, il miglioramento (in quanto la sua funzionalità è attualmente depressa da numerosi fattori) e la gestione ecologica di tali elementi viene ad assumere una importanza che supera gli ambiti amministrativi comunali.

Ai fini del governo dei corsi d'acqua della valle del Po il P.R.G. individua una zona urbanistica specifica.

Per queste zone il piano individua i seguenti obiettivi generali :

- tutela degli elementi di importanza naturalistica ed ecosistemica, là ove ancora esistenti;
- sfruttamento razionale delle risorse idriche, attraverso il rispetto o la definizione dei deflussi minimi vitali necessari al mantenimento della vita acquatica; per la definizione del DMV, fatto salve le indicazioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, si può fare riferimento, con i necessari adattamenti alle condizioni locali, al metodo "Istruzioni tecniche per la determinazione del DMV- deflusso minimo vitale in un corso d'acqua naturale" Regione Piemonte.

Fra i metodi diretti di calcolo del DMV può essere utilizzato il PHABSIM (Physical habitat Simulation) Bovee. Per entrambi i metodi si riportano in tabella alcune indicazioni generali.

Modelli per la stima del deflusso minimo vitale :

METODO	OSSERVAZIONI
PHABSIM (Physical habitat Simulation) Bovee, 1978 ; 1982. È un modello di simulazione che consente di definire il D.M.V. attraverso una parte di simulazione idraulica interattiva con una di informazione biologica.	Di impiego relativamente semplice per quanto riguarda l'utilizzo della parte di simulazione idraulica; presenta spesso limitazioni sulla parte biologica per la indisponibilità di curve di preferenza delle specie ittiche per i nostri ambienti.
Istruzioni tecniche per la "determinazione del DMV - deflusso minimo vitale in un corso d'acqua naturale" Regione Piemonte. Il metodo mira alla regolamentazione del deflusso minimo vitale da garantire in alveo in corsi d'acqua nei quali vi è la presenza di derivazioni, invasi di regolazione, altre opere idrauliche.	Di impiego relativamente semplice richiede la definizione preliminare dei parametri idrologici regionali di riferimento.

- rinaturalizzazione dei tratti più o meno artificializzati dei corsi d'acqua; tale obiettivo sarà oggetto di uno specifico studio che preveda anche un piano di interventi nei principali corsi d'acqua ed in quelli da riqualificare a fini polivalenti;
- il miglioramento delle capacità di laminazione a fini idraulici; tale obiettivo potrà essere ottenuto sia attraverso la realizzazione di casse di espansione che attraverso l'allargamento delle sezioni di deflusso in modo da consentire una migliore articolazione dei microhabitat associati all'alveo di magra; tale obiettivo, ove perseguito secondo modalità progettuali che dimostrino un miglioramento dal punto di vista naturalistico delle sezioni finali rispetto a quelle iniziali,
- lo sfruttamento delle capacità di autodepurazione naturale, comprese quelle legate alla presenza di vegetazione acquatica ed alle capacità di assorbimento dei nutrienti e dell'inquinamento diffuso da parte delle fasce periferuali;

All'interno della zona si provvederà da parte dei soggetti competenti, al rispetto dei seguenti criteri ai fini delle azioni di pianificazione territoriale e di settore, programmazione, progettazione e manutenzione dei singoli interventi:

- 1) è vietata ogni nuova edificazione salvo gli interventi di mantenimento degli edifici e delle opere d'arte presenti
- 2) è vietato il tombinamento o la deviazione di corsi d'acqua;
- 3) per il consolidamento delle sponde dovranno essere utilizzate preferenzialmente tecniche di ingegneria naturalistica;
- 4) fatto salvo quanto definito dalla legge forestale regionale e dalle norme di polizia forestale è fatto divieto dell'eliminazione della vegetazione legnosa ripariale.
- 5) gli interventi di manutenzione dell'alveo ai fini del mantenimento della loro officiosità (sfalci, spurghi, ecc.) idraulica degli alvei dovranno essere condotti secondo obiettivi e criteri attuativi in grado di massimizzare la loro compatibilità ambientale e la polivalenza. A tale fine dovranno essere predisposti da parte dei soggetti proponenti, progetti generali di intervento (anche articolati secondo stralci attuativi temporalmente scanditi), che saranno valutati dall'amministrazione comunale di concerto con gli altri enti competenti.
- 6) eventuali nuove opere trasversali agli alvei dovranno essere progettate o adeguate al fine di garantire il libero passaggio dell'ittiofauna

Articolo 41: AMBITO DI MITIGAZIONE DELLE AREE DI IMPATTO AMBIENTALE

41.1 PRESCRIZIONI GENERALI.

L'insediamento industriale ENI costituisce una presenza altamente significativa sotto il profilo socioeconomico ed ambientale per tutto il comprensorio e particolarmente per i comuni sul cui territorio è insediato (Sannazzaro de' Burgondi e Ferrera Erbognone).

La sua rilevanza sottolinea l'importanza di considerarne i riflessi sull'assetto ecologico a livello intercomunale.

Auspiciando la formazione di strumenti urbanistici intercomunali, il P.R.G. ritiene necessario affrontare il problema almeno a scala locale prefigurando un ambito comprendente l'area della raffineria e gli spazi situati nel suo intorno che vengono considerati come area ove privilegiare interventi e politiche finalizzate alla riqualificazione ecologica in funzione del miglioramento dell'inserimento ambientale dell'insediamento e per l'aumento della sostenibilità ambientale.

Si ricorda che sono già in atto indagini, studi, monitoraggi e altri approfondimenti sulla zona, coordinati all'Amministrazione Comunale in armonia e collaborazione con le società che gestiscono la raffineria. Ad integrazione e a completamento di questi atti il P.R.G. individua le aree appositamente perimetrate nelle tavole di azionamento e dotate della sigla "AM" come soggette ad uno "studio di dettaglio".

41.2 STUDIO DI DETTAGLIO

Lo studio di dettaglio ha il compito di approfondire le scelte di azionamento già effettuate dal P.R.G. sia per gli usi del suolo previsti in ogni zona omogenea sia per i rapporti tra le differenti zone.

In particolare esso dovrà mettere in evidenza le modalità di applicazione delle prescrizioni di ogni zona omogenea, dovrà specificare ulteriormente le problematiche tecniche relative all'urbanizzazione delle aree interne ed esterne e dovrà indicare inoltre le eventuali misure di mitigazione e le opere da realizzare preliminarmente all'attuazione delle previsioni di ciascuna zona.

Gli studi da effettuare sono relativi a:

- 1) miglioramento dell'inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti
- 2) riqualificazione ecologica delle aree agricole
- 3) miglioramento e riqualificazione delle aree di rilevanza naturalistica come zone umide, aree boscate, siti caratteristici del paesaggio dal punto di vista geomorfologico
- 4) miglioramento della qualità della vita e della sostenibilità ecologica all'interno ed all'esterno dell'ambito perimetrato (comprese le aree urbane) attraverso:
 - il sostegno alla migliore qualità progettuale degli interventi pubblici e privati di infrastrutturazione (quale, ad esempio, la protezione ecologica delle strade e degli spazi pubblici di percorrenza attraverso opere di bioingegneria) e della qualità edilizia degli edifici pubblici e privati interni all'ambito, attraverso l'utilizzo delle migliori tecnologie e dei materiali a minore impatto ambientale (bioarchitettura, materiali ecologici, ecc.)
 - l'individuazione di tecniche specifiche per il miglioramento della qualità del verde pubblico urbano e periurbano in rapporto agli obiettivi di mitigazione
- 5) riduzione e allontanamento dei punti di rischio dal centro abitato attraverso una delocalizzazione dell'interconnessione fra trasporto su ferro e su gomma.

Articolo 42: ZONA DEL PARCO DEL PO

Buona parte del territorio comunale è interessato dalla valle del Po che rappresenta la più significativa presenza di rilevanza ecologica e l'area di appoggio del maggiore corridoio ecologico d'area vasta. Obiettivo del piano è il mantenimento delle attuali strutture ecologiche, il loro incremento e miglioramento funzionale anche attraverso azioni di restauro o costruzione di neoeosistemi. La rilevanza delle azioni condotte in tale ambito avranno sinergia con azioni pianificatorie e programmatiche di area vasta interessanti l'area golendale.

Per queste ragioni il P.R.G. di Sannazzaro de' Burgondi intende promuovere l'attivazione del parco del Po; in attesa di una sua definizione istituzionale da parte delle autorità competenti, viene individuato un ambito denominato "zona del Parco del Po".:

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano Particolareggiato di interesse sovracomunale, che avrà come obiettivo principale la salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche legate all'ambiente.

SUDDIVISIONE IN SOTTOZONE

L'ambito del Parco del Po comprende tre sottozone (ZONA GOLENALE ESTERNA E7, ZONA DISCIPLINATA DALL'AUTORITÀ DI BACINO E8 e ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA DI INTERESSE AMBIENTALE E6):

42.1 ZONA GOLENALE ESTERNA E7

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

In tale ambito, fatto salvo quanto previsto da altre norme e dalle disposizioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) è vietata ogni nuova edificazione salvo gli interventi di mantenimento degli edifici e delle opere d'arte presenti
- 2) è vietato il tombinamento o la deviazione di corsi d'acqua;
- 3) per il consolidamento delle sponde dovranno essere utilizzate preferenzialmente tecniche di ingegneria naturalistica;
- 4) fatto salvo quanto definito dalla legge forestale regionale e dalle norme di polizia forestale è fatto divieto dell'eliminazione della vegetazione legnosa ripariale.
- 5) gli interventi di manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua minori ai fini del mantenimento della loro officiosità (sfalci, spurghi, ecc.) idraulica dovranno essere condotti secondo obiettivi e criteri attuativi in grado di massimizzare la loro compatibilità ambientale e la polivalenza. A tale fine dovranno essere predisposti da parte dei soggetti proponenti, progetti generali di intervento (anche articolati secondo stralci attuativi temporalmente scanditi), che saranno valutati dall'amministrazione comunale di concerto con gli altri enti competenti.
- 6) eventuali nuove opere trasversali agli alvei dei corsi d'acqua minori dovranno essere progettate o adeguate al fine di garantire la libera circolazione della fauna ittica
- 7) le nuove opere idrauliche di difesa del Po non dovranno recare pregiudizio alla funzionalità ecologica degli ecosistemi acquatici minori della valle (lanche, rami fluviali, corsi d'acqua golenali minori, ecc.) e dovranno consentire il mantenimento delle unità ambientali dell'alveo attivo
- 8) le nuove opere idrauliche dovranno essere realizzate, ove possibile, attraverso l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica
- 9) dovranno essere favorite le forme di conduzione agricola a minore impatto ambientale e gli interventi di riqualificazione degli ecosistemi agricoli attraverso interventi di cura e mantenimento dello spazio rurale
- 10) nel rispetto delle norme di settore l'attività estrattiva è consentita qualora rispetti i seguenti obiettivi:
 - minimizzazione degli impatti ambientali prodotti durante le fasi di coltivazione e lavorazione degli inerti
 - ottimizzazione dei recuperi in modo da creare opportunità diversificate di riqualificazione prevedendo la realizzazione di nuove unità ecosistemiche in grado di svolgere funzioni positive ai fini della biodiversità
 - previsione ove possibile di forme compensative che prevedano la realizzazione di nuove unità naturali anche al di fuori dello stretto ambito di cava, inserite in linee di permeabilità ecologica;
 - articolazione delle scarpate di cava in modo che siano massimizzate le potenzialità come habitat;
 - previsione di fasce tampone di vegetazione appropriata nel contorno degli eventuali specchi di cava, in grado di ridurre i rischi legati dall'introduzione al loro interno di sostanze pericolose provenienti dall'esterno;
 - massima anticipazione possibile degli interventi di recupero rispetto all'avanzamento delle attività di escavazione.

42.2 ZONA DISCIPLINATA DALL'AUTORITÀ DI BACINO E8

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

Questa zona omogenea, di pertinenza del Magistrato del Po, viene disciplinata dalle vigenti disposizioni in materia.

42.3 ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA DI INTERESSE AMBIENTALE E6

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

È la zona di salvaguardia già individuata all'esterno del perimetro del Parco del Po, cui si deve fare riferimento, con la specificità che gli interventi ricadono entro l'ambito stesso del Parco del Po

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato dovrà definire:

- a) i criteri per il mantenimento e/o il recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
- b) gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
- c) i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove è possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
- d) il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli espressamente previsti dall'Autorità di Bacino;
- e) gli interventi per la salvaguardia degli specchi e dei corsi d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;

- f) i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazione edilizia;
- g) il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati e comunque secondo le indicazioni del piano particolareggiato;
- h) le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative e culturali di minima, compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
- i) le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;
- j) le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati.

PRESCRIZIONI TRANSITORIE

In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati:

- Qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento (sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici);
- Tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione l'attività di mantenimento delle colture agricole, ove queste siano in atto alla data di adozione della presente norma, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- Interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
- Abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, il taglio dei boschi, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
- Costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona;
- Effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e de volumi, a questa zona sono attribuiti gli stessi indici della zona agricola normale E1.

Articolo 43: ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE - STANDARD

Si tratta di zone riservate a spazi pubblici ed attrezzature collettive, di cui all'articolo 22 della legge regionale 15.4.1975, n. 51 e successive modificazione ed integrazioni

Le destinazioni specifiche individuate dalle tavole di azionamento, hanno valore di massima e sono riferibili agli standard di qualunque destinazione d'uso (residenziale, produttiva, terziaria).

43.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne nei casi in cui le tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale prescrivono l'obbligo di piano attuativo. La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo è riservata all'Amministrazione pubblica ed agli Enti istituzionalmente competenti, con estensione anche ad altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione temporanea, subordinata alla stipula di una convenzione con la quale venga determinata la durata della concessione e siano disciplinate le modalità di gestione, nel rispetto degli indici urbanistici sopraindicati, su aree date in concessione da parte dell'Amministrazione Comunale o su aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

43.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le aree definite sono vincolate all'uso pubblico per la realizzazione di:

- a) **attrezzature per l'istruzione inferiore:** Sono destinate alla costruzione di edifici scolastici (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo), nonché delle relative pertinenze al coperto ed all'aperto, comprese le attrezzature sportive di tipo scolastico.
- b) **attrezzature di interesse comune:** Sono destinate alla costruzione di edifici al servizio delle attività cosiddette di interesse comune: religiose (compresi gli spazi per attività catechistiche), culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ricreative, ecc., comprese le attrezzature

connesse di servizio, ristoro, ecc. La servitù ad uso pubblico delle attrezzature religiose e dei servizi annessi è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.

- c) **verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive:** Sono destinate alla realizzazione di parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato e relative attrezzature all'aperto ed al coperto per il gioco, lo sport ed il tempo libero, comprese le attrezzature connesse di servizio, ristoro, ecc.
- d) **parcheggi pubblici:** Si tratta di aree espressamente destinate alla sosta degli autoveicoli, in aggiunta ed a integrazione a quelli di tipo privato, previsti in ogni zona omogenea ed a quelli previsti nelle zone per la viabilità. I parcheggi pubblici ed a uso pubblico saranno realizzati a livello stradale e, quando necessario, anche a più piani sottostanti o sovrastanti, secondo caratteristiche che saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.

43.3 PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

a) attrezzature per l'istruzione inferiore

Uf	=	2,00 m ² /m ²
Rc	=	50%
H	=	m 10,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	m 10,00
Ds	=	Secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

b) attrezzature di interesse comune

Uf	=	2,00 m ² /m ²
Rc	=	50%
H	=	m 10,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	m 10,00
Ds	=	Secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

c) verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive

Uf	=	0,50 m ² /m ²
Rc	=	30%
H	=	m 10,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	m 10,00
Ds	=	Secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

d) parcheggi pubblici

Uf	=	2,00 m ² /m ²
Rc	=	50%
H	=	m 10,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	m 10,00
Ds	=	Secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

43.4 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti e l'eventuale residenza per il personale di custodia. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nel caso di parcheggi a livello stradale devono essere previste adeguate piantumazioni di alberi ad alto fusto nella misura di 1 essenza ogni 40 m² di parcheggio. In ogni caso, in tutti gli interventi destinati ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione anche sui margini delle aree stesse, di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

Articolo 44: ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

Si tratta di aree espressamente destinate alle attrezzature private di interesse pubblico quali alberghi e aree di pertinenza, impianti sportivi, strutture ricettive in genere, aree polivalenti all'aperto, ecc.

44.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne che nei casi in cui le tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale prescrivono l'obbligo di piano attuativo.

44.2 DESTINAZIONI SPECIFICHE

- a) Attrezzature per l'ospitalità e per il turismo, quali alberghi, case di soggiorno e simili, con le relative attrezzature di servizio e complemento (sale per riunioni, mostre, attrezzature sportive di supporto, ecc.)
- b) Sport nel verde, campi sportivi, piscine ed altre attrezzature sportive all'aperto, con possibilità di integrazione con attrezzature minime al coperto, quali chioschi, pergolati, gazebo, piccole dotazioni tecnologiche e strutture di supporto alle suddette funzioni, servizi igienici, ecc., sentieri e percorsi pedonali e carrabili di servizio. In particolare per queste attrezzature, è obbligatoria la dotazione di spazi per la sosta dei veicoli, nella misura minima di 1 m² ogni 10 m² di superficie lorda di pavimento SLP di attrezzatura, sia all'aperto che al coperto.
- c) Per tutte le attrezzature, è obbligatoria la dotazione di spazi per la sosta dei veicoli, nella misura minima di 1 m² ogni 20 m² di superficie fondiaria.

44.3 PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

Uf	=	0,20 m ² /m ²
Rc	=	25%
H	=	m 6,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	m 10,00
Ds	=	m 5,00

44.4 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e interventi di ampliamento per un massimo di m² 50 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare una sola volta ed entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ed il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale. In ogni caso, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione anche sui margini delle aree stesse, di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

Articolo 45: ZONA DESTINATA ALLA VIABILITÀ

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei veicoli.

45.1 STRADE DI P.R.G.

Le tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale distinguono le strade secondo la seguente classificazione:

- **strade esistenti:** costituite dai tracciati stradali confermati ed individuati graficamente con apposita simbologia dalle tavole di azionamento in scala 1: 1.000, 1: 2.000 ed 1: 5.000 del presente P.R.G.
- **strade di progetto:** costituite dai tracciati stradali di nuova previsione ed individuati graficamente con apposita simbologia dalle tavole di azionamento in scala 1: 1.000, 1: 2.000 ed 1: 5.000 del presente P.R.G.
- **strade di proposta urbanistica:** costituite dai tracciati stradali di nuova previsione ed individuati graficamente con fascia di rispetto stradale dalle tavole di azionamento in scala 1: 1.000, 1: 2.000 ed 1: 5.000 del presente P.R.G. Questi tracciati hanno valore puramente indicativo, in quanto riguardano previsioni a

lungo termine che non è possibile ipotizzare nell'arco di previsione del presente P.R.G. ed il loro tracciato ha valore di salvaguardia dei suoli da possibili compromissioni edificatorie. Si tratta del proseguimento di via Gorana.

- La fascia di rispetto stradale indicata dal P.R.G. potrà essere utilizzata per il tracciato viario definito in sede di progettazione esecutiva senza che ciò comporti variante al Piano Regolatore Generale.

45.2 INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone per la viabilità oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori ecc., potranno realizzarsi sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti) aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle presenti norme sugli accessi, sulle fasce di rispetto stradale e sulle stazioni di servizio e rifornimento di carburante.

45.3 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Nelle presenti norme, le strade sono classificate in conformità al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti di applicazione. La classificazione e la definizione sintetica sono le seguenti:

- A) Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, priva di intersezioni a raso e di accessi privati (vi corrisponde l'Autostrada A21 Torino-Piacenza)
- B) Strada extraurbana principale: strada extraurbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso (non esiste questo tipo di strada nel Comune di Sannazzaro de' Burgondi)
- C) Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine (vi corrispondono le due Strade Statali - n. 10 Padana Inferiore e n. 35 dei Giovi - e le Strade Provinciali)
- D) Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, banchina pavimentata a destra e marciapiedi con eventuali intersezioni a raso semaforizzate (non esiste questo tipo di strada nel Comune di Sannazzaro de' Burgondi)
- E) Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiede (vi corrispondono molte strade nel comune di Sannazzaro de' Burgondi)
- F) Strada locale: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata non facente parte degli altri tipi di strade (vi corrisponde la maggior parte delle strade nel comune di Sannazzaro de' Burgondi)

45.4 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE

L'ampiezza minima della sezione stradale è quella risultante dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale. Le strade del tipo F) non previste dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale, in quanto da realizzare nell'ambito di un piano urbanistico esecutivo, dovranno avere dimensione minima di m 9,00 da recinzione a recinzione. Dovranno essere dotate di marciapiede di m 1,50 almeno su uno dei lati. Le dimensioni minime escludono la formazione di spazi di sosta laterale, che pertanto, se previsti, comporteranno l'aumento minimo di m. 2 di larghezza per ciascun lato destinato a parcheggio.

Potranno essere realizzate piste ciclabili ai margini delle strade o lungo tracciati propri. Esse dovranno avere larghezza minima di m 2,50 ed essere adeguatamente protette dal traffico veicolare, se adiacente, mediante cordoli, parapetti, siepi naturali, ecc.

45.5 ACCESSI ED INTERSEZIONI

Gli accessi e le intersezioni sulle strade di qualsiasi classe, saranno ammessi solo se specificamente individuati dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale, ad eccezione delle eventuali strade di arroccamento. Tutti gli interventi dovranno comunque essere preventivamente autorizzati dall'ente di competenza proprietario della strada. Le intersezioni tra le strade eventualmente difformi dovranno gradualmente adeguarsi a quanto previsto dalle presenti norme. Le tavole di azzonamento del Piano Regolatore Generale indicano, in linea di massima, le intersezioni previste.

45.6 LIMITE DI ARRETRAMENTO STRADALE

Il limite di arretramento stradale è stato indicato nelle tavole in scala 1:5000 e 1:2000 per le seguenti situazioni specifiche:

- sull'asse viario della strada comunale per Mezzano in prossimità degli insediamenti produttivi di previsione;
- sull'asse viario di via Pavia in prossimità del tratto stradale posto tra lo svincolo della tangenziale ed il nuovo sottopasso alla via Pavia stessa.

In tali situazioni l'edificazione dei lotti limitrofi potrà avvenire a non meno di metri 10.00 dal ciglio stradale esistente ovvero, laddove indicato, dal ciglio stradale di previsione.

45.7 VIABILITA' DI INTERESSE PAESISTICO

Il P.R.G. recepisce gli indirizzi di tutela delle N.T.A. del P.T.C.P. di cui agli artt. 26.4, 26.22, 26.23, 31, nonché gli indirizzi specifici relativi ai sistemi di rilevanza sovracomunale di cui all'art. 33 (Viabilità di interesse paesistico).

Per quanto riguarda i percorsi di fruizione panoramica e ambientale, il Piano Regolatore Generale ritiene che tali presenze siano da tutelare in quanto offrono ampie e ricorrenti visuali del paesaggio circostante, appartengono ad un sistema paesaggistico specifico quanto a caratteristiche ambientali, conducono a siti di rilievo paesistico. Al fine della conservazione e valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità del paesaggio, nonché del controllo delle trasformazioni per garantire l'ordine ed il decoro delle aree che si affacciano su tali percorsi, si prescrive, per il "percorso di fruizione panoramica ed ambientale", individuato nella tav. 3.3a del P.T.C.P.:

- le aree siano considerate ad alta Sensibilità paesistica ai fini della valutazione paesistica dei progetti;
- le soluzioni progettuali dovranno garantire un'elevata qualità sia compositiva che architettonica. Si dovrà inoltre prevedere un ordinato assetto planivolumetrico ed un fronte libero lungo le strade interessate non inferiore al 40% dello sviluppo del lotto;
- In queste aree non è ammessa l'installazione di cartelloni pubblicitari ma unicamente la segnaletica stradale e quella direzionale al servizio delle nuove attività insediate.

Articolo 46: FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Si tratta di zona urbanistica destinata alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, definita ai sensi dell'articolo 26 della legge Urbanistica Regionale 15.4.1968, n. 51, dagli articoli 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dall'articolo 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modificazioni ed integrazioni. Esse sono indicate graficamente nelle tavole di azionamento nel Piano Regolatore Generale. Le fasce di rispetto sono inedificabili e non hanno capacità volumetrica o di superficie lorda di pavimento e quindi non concorrono alla determinazione della edificabilità delle zone contermini. Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti, sono consentiti agli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione RT. In questa zona sono ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.)
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico
- recinzioni

Sono inoltre fatte salve, indipendentemente dall'individuazione grafica sulle Tavole di azionamento del P.R.G. tutte le disposizioni dettate dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada). Valgono in particolare, con riferimento al "perimetro del centro abitato" deliberato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 4 del nuovo codice della strada, le disposizioni degli articoli 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

Articolo 47: FASCIA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Allo scopo di garantire la salute dei cittadini ed in conformità delle norme vigenti in materia ambientale, viene richiamato quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977, in merito alla edificabilità in prossimità dell'impianto di depurazione esistente. Le presenti norme prescrivono, in conformità alle richiamate disposizioni legislative, una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria della larghezza di m 100 su ogni lato. Detta prescrizione, pur non essendo stata individuata graficamente nelle tavole di azzonamento del presente, P.R.G., ha valore tassativo. In questa zona sono vietati sia la costruzione di nuovi edifici che la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.

Articolo 47 bis: AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI (ARTT. 95 96 97 98 R.D. N. 523/1904)

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murelle che si elevino oltre la quota del piano di campagna e gli scavi;
- entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti: le piantagioni e lo smovimento del terreno;

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

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

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.

Articolo 48: ZONA CIMITERIALE E RELATIVA ZONA DI RISPETTO

Si tratta della zona destinata alle attrezzature cimiteriali e della relativa fascia di rispetto definita dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto individuata dal P.R.G. corrisponde alla fascia di rispetto ridotta a m 50,00 già approvata dalla Prefettura di Pavia, Ufficio Medico Provinciale, provvedimento n. 1280 Div. San. Del 31 marzo 1960, in base alla proposta di riduzione formulata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 5 febbraio 1960, con un'estensione della fascia stessa, in modo che sia successivamente consentito un ampliamento del cimitero stesso che garantisca una protezione di almeno m 50,00 su tutti i lati.

In questa zona è vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Saranno ammesse piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Articolo 49: ZONE A VERDE PRIVATO

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444. Essa ha lo scopo di conservare le ville di recente costruzione di importanza architettonica ed ambientale, le aree verdi aventi notevole importanza urbanistica, sia ambientale sia di salvaguardia nonché le aree libere prive di particolari pregi nelle quali si ritiene utile evitare nuovo carico volumetrico.

La zona è pertanto suddivisa in due sottozone:

49.1 ZONE A VERDE PRIVATO DI SALVAGUARDIA PERTINENZIALE

Essa si riferisce alle aree di pertinenza di edifici preesistenti, in genere di tipo unifamiliare, ed ha lo scopo di confermarle inedificate per alleggerire il peso insediativo dei quartieri interessati, con la sola eccezione degli accessori

e delle pertinenze, che potranno essere realizzate nella misura massima di 1 m²/10 m³ di volume dell'edificio principale, con altezza massima di m 2,80 al colmo della copertura.

In esse è consentita la realizzazione di cortili, giardini privati, attrezzature sportive all'aperto di tipo pertinenziale.

49.2 ZONE A VERDE PRIVATO DI SALVAGUARDIA VILLE E GIARDINI

Essa si riferisce ai giardini privati di pregio meritevoli di conservazione (ivi comprese - a volte - le costruzioni residenziali esistenti) che si intende salvaguardare. In essa sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione. Per le ville specificamente individuate nell'elenco del successivo punto 49.3 sono consentiti solo gli interventi ivi indicati.

49.3 EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO, STORICO, ARTISTICO E MONUMENTALE

Ai sensi dell'articolo 17, comma 1, sub 1), della legge regione n. 51/75, il presente P.R.G. individua i beni storici e monumentali meritevoli di salvaguardia. Essi fanno tutti parte della zona a verde privato.

Vengono pertanto elencate le seguenti emergenze di carattere architettonico quali episodi significativi di abitazioni in villa realizzate agli inizi di questo secolo che, a fronte dell'intrinseco valore testimoniale, vengono assoggettate a risanamento conservativo:

- 1) villa Franchi in viale Italia;
- 2) villa Beolchi in viale Loreto;
- 3) villa Iodice in via Marconi;
- 4) villa Franchini in via Marconi.

Gli edifici suddetti sono individuati graficamente nelle schede allegate in calce alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

49 bis: ZONA TECNOLOGICA. EDIFICI DI INTERESSE STORICO

Per le zone a destinazione tecnologica, valgono le norme regionali e statali in materia. Per quanto riguarda tutti gli edifici di carattere storico facenti parte di tali zone, ed in particolare l'impianto idroelettrico sito sul torrente Agognetta (denominato "Luciòn"), devono essere rispettati gli indirizzi di cui agli art. 32 e 33 delle norme del P.T.C.P. con obbligo di mantenimento dei caratteri architettonici del fabbricato esistente, attraverso intervento di "risanamento conservativo" ed una rigorosa predisposizione di valutazione paesaggistica.

Articolo 50: ZONA FERROVIARIA

Si tratta di una zona relativa alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi impianti e servizi ed ai loro ampliamenti. Lungo il tracciato della linea ferroviaria dovranno essere rispettati i disposti del D.P.R. n. 753/80 relativo alle norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto.

Articolo 51: NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE LINEE E GLI IMPIANTI ELETTRICI

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a concessione edilizia, ai sensi dell'articolo 9, lettera f) della legge 28.1.1977, n. 10. Le opere edilizie relative a cabine di trasformazione elettrica, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita. In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione, anche se la loro altezza supera i limiti di cui al punto B dell'articolo 8 delle presenti norme. Le cabine possono inoltre essere costruite entro le zone di rispetto stradale. La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi vigenti ed in particolare dal T.U. 11.12.1933 n. 1775 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla legge 16.6.1979, n. 33 "Norme in materia di opere concernenti linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. Per quanto attiene agli elet-

trodotti ad alta tensione (380, 220, 130, Kv), non verranno rilasciate concessioni ad edificare sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto che contrastino con le norme e le leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Articolo 52: NORME PARTICOLARI PER LE ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E LE STAZIONI DI SERVIZIO

Le norme del presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio di vendita di accessori e la prima assistenza agli autoveicoli. Tali attrezzature sono ammesse nelle zone omogenee residenziali B e C, nelle zone D industriali e, a titolo precario ai sensi dell'articolo 26 della legge regionale 51/1975 nelle fasce di rispetto stradale. In ogni caso esse devono essere poste all'esterno della sede stradale. Le attrezzature aventi accesso da strade di tipo intercomprensoriale e locale primario dal Piano Regolatore Generale, devono avere accessi attrezzati e canalizzati.

52.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne che nelle zone in cui vi è obbligo dello strumento urbanistico attuativo.

52.2 INDICI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

Lm = 300 m².

Rc = 10% (escluse le pensiline).

Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale.

52.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- I distributori di G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12.1.1971 e successive modificazioni ed integrazioni.
- I depositi di oli minerali per il riscaldamento e le necessità connesse alle attività produttive, sono ammessi in tutte le zone, solo in quanto accessori agli insediamenti esistenti o ammessi.
- I depositi di oli minerali ad uso commerciale sono ammessi esclusivamente nelle zone omogenee D industriali e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

Articolo 53: NORME PARTICOLARI PER L'UTILIZZO DEI PRESIDII SANITARI IN AGRICOLTURA: FASCIA A RIDOSSO DEGLI AGGLOMERATI URBANIZZATI

In tutte le zone utilizzate per scopi agricoli a ridosso degli agglomerati urbanizzati (così come evidenziato nelle tavole in scala 1:5000 delle PRESCRIZIONI PER L'IMPIEGO DEI PRESIDII SANITARI IN AGRICOLTURA) saranno da favorire le colture arboree e comunque le pratiche agricole a minore impatto ambientale; in particolare attraverso la riduzione dell'impiego di fertilizzanti e fitofarmaci. Si favorirà il ricorso agli aiuti comunitari finalizzati all'esercizio dell'agricoltura biologica, alla riduzione dell'uso dei fertilizzanti e dei fitofarmaci e quelle per la cura dello spazio e del paesaggio agricolo.

Sono comunque vietati, ai sensi delle vigenti prescrizioni legislative, tutti gli interventi che comportino l'utilizzo di sostanze chimiche e che non risultino compatibili con le caratteristiche delle zone limitrofe.

Articolo 53 bis: NORME PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO

La componente geologica relativa agli interventi di trasformazione urbanistica in tutto il territorio comunale è disciplinata dal piano di caratterizzazione geologica, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 del 30 set-

tembre 2004, che si considera parte integrante del Piano Regolatore Generale e la cui relazione è integralmente recepita dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, per gli ambiti di variante che nel suddetto studio geologico ricadono nella classe 3B "fattibilità con consistenti limitazioni" e sono comprese nelle fasce fluviali del P.A.I., si prescrive che le nuove previsioni urbanistiche appartenenti alla classe 3B, in contrasto con le disposizioni del P.A.I., potranno avere efficacia solo ad avvenuta ripermetrazione delle fasce fluviali da eseguirsi con le modalità previste dalla D.G.R. n. 7365 del 11/12/2001 e nel rispetto delle procedure di legge.

TITOLO IV NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 54: COSTRUZIONI PREESISTENTI

Fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme di zona, per i fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del Piano Regolatore Generale sono consentiti, oltre ad interventi di adeguamento alle destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale stesso, soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario.

Articolo 55: DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO.

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistica ed edilizia che risulti in contrasto con il Piano Regolatore Generale, espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle Norme di Piano Regolatore Generale.

A datare dall'adozione del Piano Regolatore Generale da parte del Consiglio comunale sino a quando non sia stato approvato dalla Regione Lombardia, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano Regolatore Generale adottato, si applicano le misure di salvaguardia previste dalle vigenti leggi.

Articolo 56: POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nei casi di cui all'articolo 41 quater della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste, solo nel caso di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Articolo 57: ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO; AREALI DI RISCHIO

Il presente P.R.G. si pone l'obiettivo di tutelare e, ove possibile, valorizzare, il patrimonio archeologico presente nel territorio, con riferimento alla tav. 3.3.a del P.T.C.P., in cui sono riportate, con apposita simbologia, gli ambiti in cui esiste forte probabilità di ritrovamenti archeologici, sulla base delle indicazioni fornite dalla soprintendenza archeologica della Lombardia Occidentale.

In detti ambiti occorre adottare particolari cautele in occasione di qualsiasi trasformazione urbanistica comportante lavori di scavo, comunque fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare l'articolo 142, comma 1, lettera m, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

In particolare, prima dell'inizio dei lavori relativi a tutti i progetti pubblici e privati in cui sono previsti lavori di scavo di qualsiasi natura, dovrà esserne fatta comunicazione, da parte del committente, all'amministrazione dei beni culturali (Soprintendenza Archeologica).

Articolo 58: ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Il P.R.G. assume la tutela paesistica come obiettivo primario, riconoscendo al paesaggio, oltre ai valori tradizionali di carattere percettivo, estetico e culturale, anche quello di bene collettivo e di risorsa culturale ed economica.

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, si applicano le seguenti norme:

- "Codice dei beni culturali e del paesaggio", D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Gazzetta Ufficiale numero 45 del 24 febbraio 2004, Supplemento Ordinario numero 28), in vigore dal 1 maggio 2004, che abroga il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali (decreto legislativo n. 490 del 1999) e il Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico e artistico (decreto del Presidente della Repubblica numero 283 del 2000)
- "Esame di impatto paesistico", ai sensi dell'Articolo 25 N.T.A. del P.T.P.R., (valido anche per i piani attuativi); contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/II045 dell'8.11.2002.

Si considerano pertanto qui riportate integralmente le suddette disposizioni in materia paesistica.

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

Il comune potrà predisporre, con il Regolamento Edilizio, repertori di soluzioni relativi ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni, da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

È fatto obbligo, nella progettazione di nuovi edifici, di porre particolare attenzione agli edifici situati nel contorno prossimo o comunque in rapporto visivo diretto con l'edificio in esame (sia laterale che prospiciente), curando un corretto rapporto fra le altezze interpiano e di gronda esistenti e di progetto. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.