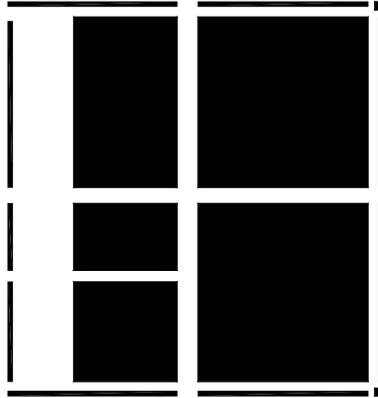


**Comune di Pavia
Nuovo Piano Regolatore Generale**

**“Approvato ai sensi del 1° comma
dell’art. 13 della L.R. 23/97”**



Norme tecniche di attuazione

***Gregotti Associati Studio
A.Cagnardi, V.Gregotti***

Approvate dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. VII/12961 del 9/5/2003 come modificate in seguito all’integrale adeguamento alle proposte di modifica d’ufficio.

**Modificate a seguito della pubblicazione sul Burl del 27/07/2005, della Delibera di C.C. n° 26 del 06/06/05;
della pubblicazione sul Burl del 19/07/2006, della Delibera di C.C. n° 29 del 13/06/06;
della pubblicazione sul Burl del 02/08/2006, della Delibera di C.C. n°30 del 20/06/06;
della pubblicazione sul Burl del 09/08/2006, della Delibera di C.C. n°31 del 19/06/06;
della pubblicazione sul Burl del 07/03/2007, della Delibera di C.C. n°67 del 11/12/06;
della pubblicazione sul Burl del 30/05/07, della Delibera di C.C. n°15 del 29/03/07;
della pubblicazione sul Burl del 12/12/07, della Delibera di C.C. n° 46 del 12/11/07;
della pubblicazione sul Burl del 06/08/08, della Delibera di C.C. n° 25 – 26 del 10/07/08.**

Milano, agosto 2003

Indice

Premessa

Orientamenti per l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e del DL 114/98

A.	Contenuti del Piano Regolatore Generale	pag.	6
B.	Obiettivi da perseguire	pag.	8

Titolo I

Disposizioni generali

Art. 1	Definizioni	pag.	11
Art. 2	Destinazioni d'uso	pag.	18
Art. 3	Tipi di intervento	pag.	21
Art. 4	Prescrizioni vincolanti	pag.	33
Art. 5	Attuazione degli interventi	pag.	34
Art. 6	Procedure per l'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione, nelle aree di trasformazione per servizi, in altre aree normative sottoposte a piano attuativo e in ambiti di riqualificazione urbana	pag.	36
Art. 7	Individuazione dei gruppi di edifici	pag.	38
Art. 8	Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici dei Gruppi 1, 2, 3, 4	pag.	40
Art. 9	Aree normative: classificazione	pag.	42

Titolo II

Il Piano della città

Art. 10	Il piano della città – Definizione	pag.	44
---------	------------------------------------	------	----

Capo I

Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio che non comportino aumento della SLP, modificazione alla sagoma dell'edificio e alla destinazione d'uso

Art. 11	Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio che non comportino aumento della SLP, modificazione alla sagoma dell'edificio e alla destinazione d'uso	pag.	46
---------	---	------	----

Capo II

Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia e urbanistica

Art. 12	Aree di impianto storico	pag.	49
Art. 13	Aree di antica formazione	pag.	53
Art. 14	Aree da riqualificare	pag.	55
Art. 15	Aree consolidate	pag.	57
Art. 16	Aree per le attività esistenti	pag.	62
Art. 17	Aree di trasformazione	pag.	65
Art. 18	Aree di riqualificazione esterna	pag.	67
Art. 19	Aree per le attività di nuovo impianto	pag.	68
Art. 20	Aree agricole	pag.	70
Art. 21	Parco agricolo del Fiume Ticino	pag.	74
Art. 22	Parco della Vernavola	pag.	79

Art. 23	Parco Visconteo	pag.	80
Art. 24	Aree per servizi	pag.	82
Art. 25	Aree per la viabilità e le infrastrutture	pag.	86
Art. 25bis	Verde privato	pag.	88

Capo III

Riqualificazione urbana. Vincoli e caratteri da osservare

Art. 26	Ambiti di riqualificazione urbana	pag.	90
Art. 27	Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico	pag.	91

Capo IV

Tutela e riqualificazione ambientale. Lineamenti ed elementi guida

Art. 28	Norme di tutela ambientale	pag.	93
---------	----------------------------	------	----

Titolo III

Collaborazione dei cittadini

Art. 29	Collaborazione dei cittadini - Obiettivi da perseguire	pag.	96
Art. 30	Aree di impianto storico	pag.	97
Art. 31	Aree di antica formazione	pag.	98
Art. 32	Aree da riqualificare e aree consolidate	pag.	99
Art. 33	Aree per le attività esistenti	pag.	100
Art. 34	Aree di trasformazione	pag.	101
Art. 35	Aree di riqualificazione esterna	pag.	102
Art. 36	Aree di trasformazione per servizi	pag.	103
Art. 36bis	Aree destinate a parchi e verde attrezzato soggette a perequazione	pag.	104

Titolo IV

Disposizioni finali

Art. 37	Fasce di rispetto e vincoli	pag.	108
Art. 38	Stazioni di servizio e rifornimento carburante	pag.	109
Art. 39	Facoltà di deroga	pag.	110
Art. 40	Norme abrogate	pag.	111
Art. 41	Norme transitorie	pag.	112
Art. 42	Norme e criteri per gli insediamenti commerciali	pag.	113
Art. 43	Consultazione delle tavole di Piano	pag.	120

Titolo V

Elaborati del PRG

Art. 44	Progetto di Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)	pag.	122
Art. 45	Elaborati del PRG	pag.	123

NOTA:

in neretto è evidenziato l'adeguamento alle proposte di modifiche d'ufficio formulate dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. VII/12961 del 9/5/2003

Premessa

Orientamenti per l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

A. Contenuti del Piano Regolatore Generale

Il PRG disciplina gli interventi sugli edifici e sulle aree ricomprese nel territorio comunale riconoscendo quattro distinte situazioni:

- il «territorio da non costruire»
- la «città da tramandare»
- la «città da migliorare»
- la «città da trasformare»

Il «territorio da non costruire» è costituito dalle aree con valenza storica, ambientale e paesaggistica:

- Parco Visconteo
- Valle della Vernavola e del Navigliaccio
- Aree agricole
- Parco agricolo del fiume Ticino

La «città da tramandare» è l'insieme delle aree ed edifici costruiti con caratteri architettonici e storici, che connotano lo spazio urbano e costituiscono il «patrimonio» della città.

Vengono individuati, al fine della loro tutela e valorizzazione:

1. Gli edifici da tutelare
2. Il sistema delle piazze e della viabilità storica
3. I parchi e giardini storici pubblici e privati
4. Aree di impianto storico

La «città da migliorare» è l'insieme delle parti di città caratterizzate da insediamenti consolidati pianificati e non, per le quali il piano promuove interventi di riqualificazione dell'edificato, dello spazio pubblico e privato.

Il Piano individua al suo interno le seguenti Aree normative:

1. Aree di antica formazione
2. Aree da riqualificare
3. Aree consolidate
4. Aree per le attività esistenti

La «città da trasformare» è costituita dalle aree in cui il Piano promuove interventi di radicale sostituzione o modificazione della condizione esistente. Essa comprende aree dismesse o sottoutilizzate in cui procedere a interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasformazione, aree inedificate ove realizzare nuovi interventi residenziali, nuove aree per attività industriali, nuovi servizi.

Nella «città da trasformare» il Piano individua le seguenti aree normative:

1. Aree di trasformazione
2. Aree di riqualificazione esterna
3. Aree per le attività di nuovo impianto

Il Piano individua le aree normative riconosciute in relazione alla funzione prevalente

1. Aree per servizi
2. Aree di trasformazione per servizi

3. Aree per la viabilità e le infrastrutture

Costituisce il Piano della Città l'insieme delle prescrizioni vincolanti e dei parametri urbanistici edilizi attribuiti alle diverse aree normative e le categorie di intervento attribuite agli edifici diversamente classificati in relazione al grado di tutela e le qualità riscontrate.

La «Collaborazione dei cittadini» individua le condizioni di ammissibilità delle proposte avanzate dai privati e/o enti pubblici che devono comunque essere comprese entro i limiti fissati dal Piano per la loro accettabilità e perseguire, in quell'area normativa, gli stessi obiettivi.

B. Obiettivi da perseguire

Il Piano individua i seguenti obiettivi da perseguire, distinti per aree normative così come definite all'art.1 comma 4 ed elencate al successivo art. 9:

1. Aree di impianto storico

- valorizzare il patrimonio storico-ambientale;
- tutelare l'impianto urbanistico storico, riconoscere i valori storici e valorizzare le strutture insediative;
- tramandare l'edilizia storica;
- tramandare le regole storiche di impianto edilizio e gli antichi caratteri costruttivi ove presenti;
- ridare identità agli spazi pubblici;
- consentire la sostituzione degli edifici recenti privi di valore storico;
- disincentivare il traffico veicolare secondo gli indirizzi del Piano urbano del Traffico;
- trasferire le funzioni incompatibili con i caratteri storico-ambientali.

2. Aree di antica formazione, aree da riqualificare, aree consolidate

- migliorare la qualità urbana;
- valorizzare il patrimonio storico-ambientale;
- riqualificare le aree degradate;
- organizzare e valorizzare il verde e gli spazi costruiti;
- consentire il completamento dei piani attuativi vigenti;
- consentire il completamento secondo le capacità insediative già approvate;
- tutelare gli edifici di valore storico ambientale;
- recuperare gli edifici rurali non più utilizzati;
- migliorare la qualità dei servizi;
- aumentare la dotazione dei servizi.

3. Aree per le attività

- incentivare la localizzazione di nuove attività produttive;
- mettere in sicurezza gli impianti a rischio industriale;
- favorire l'insediamento di nuove attività nelle aree industriali dismesse o sottoutilizzate;
- favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.

4. Aree di trasformazione

- sostituire il tessuto edilizio degradato e sottoutilizzato;
- costituire nuove centralità urbane;
- migliorare la dotazione di servizi urbani;
- arricchire la rete infrastrutturale esistente attraverso la realizzazione di importanti tratti di viabilità urbana.

5. Aree di riqualificazione esterna

- ridefinire il limite della configurazione urbana e l'immagine della città verso la campagna;
- arricchire il tessuto funzionale e dei servizi delle aree periferiche;
- migliorare l'immagine urbana;
- realizzare nuovi interventi residenziali e di servizio;
- incrementare la dotazione di servizi pubblici;
- migliorare ed arricchire la dotazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzare nuovi centri urbani e potenziare quelli esistenti.

6. Aree per le attività di nuovo impianto

- offrire nuove opportunità localizzative per attività industriali ed artigianali;
- incrementare la dotazione di servizi alle imprese.

7. Aree per servizi

- riconfermare Pavia come città della cultura, dell'arte e della scienza;
- dotare la città delle aree a servizi necessarie per una migliore qualità della vita in conformità con la dotazione prevista dalle disposizioni legislative vigenti.

8. Aree per i grandi servizi

- migliorare la dotazione di servizi a disposizione dei cittadini e dei non residenti che fruiscono della città.

10. Parco della Vernavola, Parco Visconteo e Parco agricolo del Ticino

- tutelare e tramandare i valori ambientali;
- valorizzare e tramandare i luoghi di identificazione storica;
- tutelare e tramandare le testimonianze edilizie storiche;
- migliorare l'accessibilità pedonale e ciclabile ed i servizi;
- assumere ed approfondire le prescrizioni discendenti da piani sovraordinati.

13. Aree agricole

- tutelare i valori ambientali ed i percorsi;
- tutelare l'assetto vegetazionale;
- tutelare le colture come valore paesistico;
- tutelare l'architettura rurale ed i suoi elementi caratterizzanti;
- subordinare i nuovi interventi edilizi al rispetto dei valori paesaggistici;
- tramandare il reticolo storico di regimazione delle acque.

14. Aree per la viabilità e le infrastrutture

- attuare programmi sovracomunali;
- migliorare la mobilità all'interno del territorio comunale;
- sviluppare la rete di trasporto pubblico;
- creare parcheggi di scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico;
- riqualificare le strade storiche urbane;
- realizzare una rete di viabilità pedonale e ciclabile;
- tutelare le vie d'acqua e riqualificazione delle sponde.

Titolo I
Disposizioni generali

Art. 1 Definizioni

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:
- 2 **Ambito:**
parte del territorio graficamente individuata sottoposto ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario.
- 3 **Gruppi di edifici:**
insieme di edifici esistenti tra loro correlati in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi.
- 4 **Area normativa:**
parte di città caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.
- 5 **Comparto edificatorio:**
area operativa, all'interno di piani attuativi, oggetto di uno studio unitario, anche se realizzato in fasi successive.
- 6 **Intervento edilizio:**
insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.
- 7 **Piani attuativi:**
per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina:
 - Piani particolareggiati (P.P., L. 1150/42 , art. 13);
 - Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P., L. 167/62);
 - Piano di recupero (P.R., art. 28, L. 457/78);
 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P., art. 27, L. 865/71);
 - Piano di lottizzazione (P.d.L., art. 28, L.1150/42);
 - Programmi integrati di intervento (Legge 179/89, L.R.9/99).
- 8 **Studio Unitario:**
Studio esteso all'intero ambito, laddove si intendano modificare le prescrizioni non vincolanti delle schede normative o laddove non sussiste accordo per la formulazione di un piano attuativo relativo allo stesso, la cui presentazione da parte dei proprietari ed approvazione da parte dell'organo competente, costituisce condizione per interventi di trasformazione di singoli sub-ambiti.
- 9 **Destinazioni d'uso:**
La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse nell'area normativa e/o negli edifici, secondo la classificazione adottata nel successivo art. 2.
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.
Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria o dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui sia dichiarato espressamente che non sono intervenute opere sull'immobile successivamente al 6.8.1938.
Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle

classi di attività di cui al successivo art. 2 e, per le attività commerciali il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con diverse lettere alfabetiche e con specifico riferimento al basso e alto impatto, così come definito all'art. 42 comma 2 .

Nel caso specifico di attività commerciali , costituisce altresì cambio di destinazioni d'uso , anche se effettuato senza opere edilizie, all'interno di una stessa sottoclasse, il passaggio di settore merceologico da basso impatto ed alto impatto, così come definito al successivo art.42; Il cambio di destinazione d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, sempre e comunque nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti

- 10 Superficie territoriale (ST):
somma delle superfici fondiarie, espresse in mq, destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto, sottoposte a piano attuativo e/o a studio unitario.
- 11 Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) - Area di concentrazione dell'edificato:
superficie destinata all'edificazione, espressa in mq, dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria esistenti o previste sull'area.
- 12 Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.):
somma di tutte le superfici di pavimento ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie di competenza strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.
Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP, alle quali nel caso vanno attribuite:
 - a) le superfici porticate edificate a pilotis, nonché quelle destinate ad uso pubblico o ad uso comune
le guardiole, le tettoie ed i porticati siti al piano terra se contenuti nella misura massima del 30% della SC non porticata, dovendosi invece computare la superficie eccedente;
i vani scala, i vani ascensori e relativi extracorsa e sala macchine se contenuti nel sottotetto, i locali ospitanti le centrali degli impianti tecnici di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, elettrica, idraulica), i locali adibiti al deposito dei rifiuti solidi urbani;
 - b) le superfici relative a balconi;
 - c) le superfici relative ad impianti od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.);
 - d) i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt 2.40 o mt. 2.50 nei casi previsti dalle vigenti norme di sicurezza;
 - e) le porzioni di sottotetto aventi altezze nette medie interne inferiori a m. 2,30 che non consentano alcuna possibilità di utilizzo, sia autonomo che correlato ad una unità immobiliare sottostante o limitrofa, con coperture aventi inclinazione massima del 40%;
 - f) soppalchi così come definiti al successivo comma 36; i soppalchi, ove consentiti, in edifici siti in aree di impianto storico, anche nel caso si riscontrassero i requisiti di abitabilità o agibilità e comunque con i limiti di superficie di cui al successivo comma 36;
 - g) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi del D.M. 1444/68 Art. 3;
 - h) le strutture installate (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi

espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;

- i) le cantine degli edifici poste al piano interrato o parzialmente interrato, comunque non emergenti più di m. 1 dalla quota 0.0 del terreno circostante definitivamente sistemato, misurate all'intradosso del solaio di copertura;
- j) la quota del 70% delle superfici relative alle logge. Per gli edifici esistenti tale superficie non deve essere utilizzata ai fini dell'ampliamento dei locali retrostanti.

- 13 Indice di utilizzazione territoriale (IT):
rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.
- 14 Indice di utilizzazione fondiaria (IF):
rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) interessata dall'intervento.
- 15 Superficie abitativa media:
superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. L'indice medio a Pavia è stabilito pari a 33 mq/ab. convenzionalmente corrispondente a 100 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale.
- 16 Capacità edificatoria - Utilizzazione edificatoria (SLP):
prodotto tra indici di utilizzazione territoriale (IT) o fondiario (IF) e la superficie territoriale (S.T.) o fondiaria (S.F.) o quando diversamente specificato: quantità definita dalle schede normative.
- 17 Superficie coperta (S.C.):
area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio e degli oggetti (sporti, cornicioni, pensiline, balconi, etc.) per la porzione eccedente la sporgenza di m 1,50.
In caso di sporgenza inferiore a m 1.50, la S.C. relativa all'oggetto, non sarà conteggiata.
- 18 Rapporto di copertura (R.C.):
rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie fondiaria (S.F.) espresso percentualmente.
- 19 Area libera pertinenziale:
area pertinenziale, libera da costruzioni. L'area si definisce libera anche in presenza di costruzioni in sottosuolo.
- 20 Aree a verde pertinenziale:
area inedificabile, pubblica o privata, libera da costruzioni, con eventuale presenza di prato, alberature e arbusti, sistemata o da sistemare secondo le caratteristiche e le prescrizioni dell'area normativa in cui ricade;
- 21 Parcheggio privato pertinenziale e parcheggio privato:
spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.

- 22 Parcheggio pubblico:
spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo comprensivi di viabilità e spazi di manovra.
- 23 Altezza del fabbricato (h):
altezza massima stabilita per gli edifici in ciascuna area normativa di piano. Va misurata sul fronte più alto dell'edificio verso strada o altri spazi pubblici:
- a) dalla quota media di spiccatto del marciapiede o, in assenza, della sede stradale esistente incrementata di cm 15,
oppure
 - b) dalla quota media, lungo il confine, di altro spazio pubblico già esistente;
dalla quota teorica assegnata dal U.T.C. in via preventiva a strada o altro spazio pubblico di nuova previsione;
oppure se l'edificio sia interessato da due o più delle situazioni indicate;
 - c) dalla media delle rispettive quote di riferimento stabilite come sopra;
fino:
 - d) alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile o di sovrastanti spazi coperti, nel caso di edifici a copertura piana o della media delle altezze nel caso di coperture inclinate;

Non si considerano, pur se eccedenti le quote di cui al punto d), i volumi tecnici a servizio del fabbricato e, nelle zone produttive, gli impianti tecnologici quali silos, torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, canne fumarie.

Per le destinazioni residenziali laddove nelle presenti norme e nelle schede normative l'altezza è definita in numero di piani, l'altezza per ogni singolo piano non può eccedere m. 3,20 misurata all'intradosso del solaio soprastante.

- 24 Volume (V):
prodotto tra S.L.P. e le altezze reali di interpiano sino alla quota di cui alla lettera d) del precedente comma 23).
Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.
- 25 Ciglio stradale:
limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine.
- 26 Filo edilizio o allineamento:
limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.
- 27 Sagoma dell'edificio:
limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale ed in elevazione delle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, nonché della copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi a pozzetto.
- 28 Asse retto:
asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato là dove prescritto.

- 29 Distanza dal ciglio stradale e dal filo edilizio (D.S.):
distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano strade ed il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PRG.
Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 1,50 dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.
- 30 Distanza da confini privati (D.C.):
distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto.
Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 1,50 dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio, sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.
I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate ad aree di rispetto).
- 31 Distanza tra fabbricati (D.F.):
distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 1,50 dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.
Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le proiezioni orizzontali delle pareti stesse.
- 32 Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.):
distanza, espressa in ml, tra le pareti finestrate degli edifici come definito al precedente comma 31), ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.
- 33 Numero dei piani (P.):
numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili.
- 34 Aree di pertinenza delle costruzioni:
superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.
In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PRG da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

- 35 Basso fabbricato:
Costruzione avente altezza non superiore a mt.2,40 misurata sul punto più alto dell'estradosso della copertura rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato.
E' consentita la costruzione a confine, nel solo rispetto della superficie coperta consentita nell'area normativa di appartenenza, ove indicata.
Non costituisce Slp ai fini del rispetto degli indici di edificabilità
Il basso fabbricato è realizzabile in tutte le zone dove le norme di P.R.G. consentono l'edificazione.
- 36 Soppalchi:
superficie di calpestio sovrapposta alla SLP di una unità immobiliare e priva dei requisiti di abitabilità e agibilità, avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato e comunque non superiore negli edifici a destinazione produttiva a mq. 200 per ogni unità immobiliare e a 100 mq per le altre destinazioni.
- 37 Edifici uni e bifamiliari:
edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari.
- 38 Spessore del corpo di fabbrica:
distanza tra le pareti esterne costituenti i lati maggiori del fabbricato.
- 39 Pertinenza storica:
area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale la sistemazione del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.
- 40 Parametri di trasformazione:
si articolano in:
- Parametri urbanistici:
a) superficie fondiaria e superficie territoriale (SF, ST)
b) indice di utilizzazione territoriale (IT)
c) indice di utilizzazione fondiaria (IF)
d) utilizzazione edificatoria (SLP)
e) indice medio di superficie abitativa
f) destinazioni d'uso
g) opere di urbanizzazione primaria e secondaria (esistenti e previste) così come definite all'art. 22 della L.R. 51/75
h) asse retto.
i) spessore del corpo di fabbrica
- Parametri edilizi:
a) altezza dei fabbricati (h)
b) numero dei piani consentito
c) distanza dai confini privati
d) distanza tra fabbricati
e) filo edilizio
f) distanza dal ciglio stradale e/o dal filo edilizio.
g) rapporto di copertura (r.c.)
h) dotazione di aree a verde privato
i) dotazione di superficie a parcheggio privato.
- Parametri di qualità:

- a) recupero e valorizzazione degli ambienti storici
- b) uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali
- c) riqualificazione dello spazio pubblico
- d) pedonalizzazione dello spazio pubblico
- e) allontanamento e/o abbassamento delle fonti di inquinamento acustico e miglioramento della qualità dell'aria
- f) riequilibrio e riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità
- g) incremento della dotazione di verde pubblico e di spazi pubblici
- h) incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo.

- 41 Interventi di rilevanza edilizia sul patrimonio edilizio esistente:
interventi sugli edifici esistenti che non comportano modificazione alla sagoma dell'edificio, aumento di Slp e modificazione di destinazione d'uso.
- 42 Interventi di rilevanza edilizia ed urbanistica:
interventi di modificazione delle aree e degli edifici relativamente alla Slp, alle destinazioni d'uso, all'assetto urbano, regolati all'interno di ciascuna area normativa.
- 43 Lotto libero in ambiti urbani già edificati
Area mai utilizzata mediante computo di IF per interventi edificatori precedenti dotata delle opere di urbanizzazione primaria, o la cui realizzazione, in base ad atti deliberativi del Comune, è prevista nel triennio.
Dimensione minima del lotto: mq.400.
Fatti comunque salvi i parametri edilizi ed urbanistici delle aree normative di riferimento
- 44 Edificio o fabbricato rurale non più utilizzato in area agricola, nel Parco agricolo del fiume Ticino, nel Parco Visconteo:
edificio o fabbricato rurale non più utilizzato ad usi agricoli a partire dall'11 maggio 1996, nonché quelle dismesse individuate nell'azonamento del piano regolatore generale vigente.
Individuazione ai sensi dell'art.1, 1° comma, lettera C L.R. 93/80, così come risulta dalla scheda indagine «cascine esistenti» nell'allegato «Analisi degli insediamenti storici. Schede di indagine edilizia, funzionale ed ambientale relative al sistema delle Cascine».
- 45 Superficie di vendita di un esercizio commerciale:
area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Art. 2 Destinazioni d'uso

- 1 Le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività talvolta dettagliate in sottoclassi indicate con lettere alfabetiche e, salvo specificazioni introdotte nelle singole aree normative, individuate come segue:
- 2 Residenza:
spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.
- 2bis Edilizia residenziale pubblica
Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.
- 3 Attività turistico ricettive:
A) alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);
Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.
L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.
- 4 B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti
- 5 Attività produttive:
A1) attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio.
A2) depositi al coperto o all'aperto.
A3) deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione.
B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi.
C) Attività di logistica e di autotrasporto.
Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 200 mq di SLP e in ogni caso non superiore al 50% della SLP totale dell'intervento. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.
- 6 Attività commerciali:
A) struttura di piccola dimensione tra 0 e 250 mq di superficie di vendita
B) strutture di medio-piccola dimensione tra 251 e 1.499 mq di superficie di vendita;
C) struttura di medio-grande dimensione tra 1.500 e 2.500 mq di superficie di vendita;
D) struttura di grande dimensione oltre 2.500 mq di superficie di vendita;
E) attività artigianali di servizio;
F) attività per il commercio all'ingrosso
G) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.
- 7 Attività terziarie:
A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari,

servizi, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali, centri di telefonia in sede fissa di cui alla L.R. 3 marzo 2006 n.6;

- B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione.

8 Attività espositive, congressuali e fieristiche:

attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.

9 Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n.1444):

a) istruzione;

b) servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri;

c) verde pubblico per parco, gioco e sport;

d) parcheggi.

Tali servizi sono da computare come standard solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS)

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SLP), salvo disposizioni puntuali previste per le singole destinazioni nei successivi articoli.

Le attività pubbliche o di interesse pubblico computabili come standard sono compatibili con tutte le destinazioni di piano, ad esclusione delle aree agricole, delle aree per la viabilità e le infrastrutture e delle aree a verde privato, se non diversamente precisato nelle specifiche disposizioni.

10 Università, Centri di ricerca, Sedi universitarie, Istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione limitatamente alle aree disciplinate all'art. 24 comma 10 e denominate T1.

Per Università e sedi universitarie sono ammesse destinazioni pertinenti e connesse con l'attività principale in specie con le attività didattiche, ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie attività museali, strettamente connesse all'attività universitaria. Sono altresì ammesse residenze del custode.

Per i centri di ricerca e gli istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale è ammessa la residenza del custode.

Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

- 12 Attività agricole:
attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.153/75.
- 13 Verde privato:
area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti..
- 14 Attività di servizio alle imprese:
-attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 6 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
-uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
-attività congressuali, associative, espositive;
-attività artigianali di servizio.
- 15 Attività di servizio alle persone:
-attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 6 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
-uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
-attività artigianali di servizio;
-attività sportive e per il tempo libero.
-centri di telefonia in sede fissa di cui alla L.R. 3 marzo 2006 n.6

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 250 mq di SLP).

- 16 Soglia di compatibilità delle destinazioni
Tutte le destinazioni compatibili definite al presente articolo sono ammissibili solo entro i limiti eventualmente stabiliti per la destinazione stessa o nelle singole aree normative. Oltre tali limiti sono da considerare destinazioni escluse anche ai sensi dell'articolo 51 comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12”.

Art. 3 Tipi di intervento

- 1 Gli interventi, di seguito riportati, fanno riferimento, visto l'art. 31 della Legge 5.8.1978 n.457 e l'allegato A del DGR 25/9/1998, n. 6/38573-L.R. 23/6/97 n.23, alle seguenti tipologie di intervento:
 - 1) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
 - 1.1) manutenzione ordinaria
 - 1.2) manutenzione straordinaria
 - 1.3) restauro
 - 1.4) risanamento conservativo
 - 1.5) ristrutturazione edilizia
 - 2) interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente
 - 2.1) sopralzo
 - 2.2) ampliamento
 - 2.3) demolizione
 - 3) interventi di ricostruzione edilizia
 - 3.1) sostituzione
 - 4) interventi di nuova edificazione
 - 4.1) nuova edificazione
 - 5) interventi di ristrutturazione urbanistica
 - 5.1) ristrutturazione urbanistica.

- 2 Per gli edifici del gruppo di edifici 1, 2, 3, 4, definiti al successivo art. 7 viene riportato l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici così contraddistinti:

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato:

- 1) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne
- 2) Finiture esterne

B. Elementi strutturali

- 1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

C. Interno dei corpi di fabbrica

- 1) Tramezzi e aperture interne
- 2) Finiture interne
- 3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

D. Impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici

E. Aree di pertinenza

1. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. 1) Manutenzione ordinaria

- 3 Si definiscono manutenzione ordinaria le opere finalizzate alla riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne

Gli interventi relativi a tali elementi non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, e precisamente: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. Elementi strutturali

1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

Gli interventi relativi a tali elementi non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria, fatta eccezione per l'apertura e chiusura di porte all'interno di singole unità immobiliari.

2) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse:

riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici esterni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

E. Aree di pertinenza

Opere ammesse:

- Sostituzione delle porzioni deteriorate di elementi di arredo del giardino
- Sostituzione delle parti deteriorate di pavimentazione
- Manutenzione di percorsi privati con il mantenimento dei materiali esistenti

1.2) Manutenzione straordinaria

4 Si definiscono opere di manutenzione straordinaria le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e/o per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse:

rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. È consentita la modifica dei prospetti ovvero l'eliminazione e la realizzazione di aperture purché sia mantenuta la qualità riscontrata delle parti e solo se finalizzata al miglioramento delle partiture e delle scansioni dei prospetti stessi.

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. Elementi strutturali

Fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse:

realizzazione o eliminazione aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga compromesso l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse modificazioni distributive purché connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al successivo punto D. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

2) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse:

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

E. Aree di pertinenza

Opere ammesse:

Costruzione di scannafossi a protezione delle tubature, costruzione di nuovi marciapiedi, nuove pavimentazioni di piazzali e loro sistemazione, sistemazione di aiuole e muretti di contenimento, recinzioni, muri perimetrali, sistemi di illuminazione, manutenzione di viabilità esistente che ne preveda il rifacimento totale con modifiche delle pendenze, dei sottofondi e del manto.

1. 3) Restauro

- 5 Si definiscono opere di restauro le opere atte alla conservazione della funzionalità dell'edificio di valore architettonico o storico-artistico (quando esso già mostri tali caratteristiche), ovvero al ripristino e alla riproposizione del medesimo (quando le stesse caratteristiche risultino celate od anche parzialmente perdute).

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse:

restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte, nonché la rimozione di elementi non originari ed incongrui quando ciò risulta dalla Relazione storica definita nel successivo art.8.

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie e ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. Elementi strutturali

Fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado e per applicazione di norme di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse:

restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

2) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui al punto precedente B. e al successivo punto D.

D Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

E' ammessa la installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. E' consentita la realizzazione di ascensori verso spazio privato dei fabbricati, nel rispetto delle caratteristiche e peculiarità costruttive dei medesimi e con l'impiego di materiali che non ne compromettano i caratteri originari, previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio negli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 art.10, nonché negli altri edifici quando risulti

pregiudizievole per i valori storici, artistici e architettonici presenti all'interno degli stessi o non sia tecnicamente possibile la loro localizzazione nel corpo di fabbrica. Questi interventi dovranno rispettare esclusivamente le distanze dai confini di proprietà.

1. 4) Risanamento conservativo

6 Si definiscono opere di risanamento conservativo le opere finalizzate alla conservazione degli organismi edilizi per assicurarne la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che li caratterizzano, tali da consentire destinazioni d'uso con essi compatibili.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse:

ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. È consentito verso spazio privato modificare le finestre in porte finestre nonché eliminare o creare nuove aperture al fine di migliorare le partiture e le scansioni delle facciate.

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. Elementi strutturali

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto D., né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi ed aperture interne

Opere ammesse:

ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti.

Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

2) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui al precedente punto B. e al successivo punto D.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse:

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio nel sottosuolo dell'area pertinenziale e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle SLP. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purchè non configurino un incremento della SLP destinata all'attività produttiva o commerciale. E' consentita la realizzazione di ascensori verso spazio privato dei fabbricati, nel rispetto delle caratteristiche e peculiarità costruttive dei medesimi e con l'impiego di materiali che non ne compromettano i caratteri originari, previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio negli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 art.10, nonché negli altri edifici quando risulti pregiudizievole per i valori storici, artistici e architettonici presenti all'interno degli stessi o non sia tecnicamente possibile la loro localizzazione nel corpo di fabbrica. Questi interventi dovranno rispettare esclusivamente le distanze dai confini di proprietà.

1. 5) Ristrutturazione edilizia

7

Si definiscono opere di ristrutturazione edilizia quelle rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, mantenimento o non incremento della SLP originaria, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Per gli edifici recenti gruppo 5, art.7 è consentita la modifica della quota di imposta degli orizzontamenti nonché, nei casi sia consentita la sostituzione, la modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture entro i limiti di altezza prevista per la sostituzione.

Per gli edifici in cui è consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'intervento si configura come incremento della SLP.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

Opere ammesse:

conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della SLP, la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni (art. 1 comma 36). Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse:

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

2) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse:

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della SLP.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non

comportino aumento delle SLP. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

E. Aree di pertinenza

Opere ammesse:

- costruzione di parcheggi pertinenziali (L.122/1989);
- costruzione di piscine pertinenziali.

2. INTERVENTI MODIFICATIVI ED INTEGRATIVI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2. 1) Sopralzi

8 Si intendono sopralzi gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente senza aumento della superficie coperta. E' ammessa la modificazione della quota di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali.

L'esecuzione del sopralzo potrà avvenire a filo della sottostante muratura perimetrale nelle fronti verso spazi pubblici.

L'altezza non potrà superare:

- a) nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
- b) nelle altre zone, quella degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che si renda necessaria una maggiore altezza per ottenere quella minima richiesta per la realizzazione di un piano utile e sempre che l'altezza dell'edificio non superi 1,5 volte la larghezza della strada pubblica antistante maggiorata dell'eventuale arretramento esistente dal ciglio stradale nonché, in caso di aderenza ad edificio esistente in confine, sia acquisito l'assenso dell'atra proprietà. Dovrà in tutti i casi essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

L'assenso della proprietà confinante è comunque richiesto in tutti i casi di sopralzo a confine ove non preesista, in corrispondenza di esso, edificio sul lotto contermino.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse:

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora

siano degradate o crollate. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti della quota di imposta dei tetti. Sono ammesse altresì modificazioni al posizionamento e alla pendenza delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse:

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

2) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse:

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie lorda di pavimento.

E. Aree di pertinenza

Opere ammesse:

- costruzione di parcheggi pertinenziali (L.122/89);
- costruzione di piscine pertinenziali
- demolizione di volumi pertinenziali (garage, depositi) e la loro ricostruzione in diversa collocazione sull'area di pertinenza.

2. 2) Ampliamento

9 Si intende per ampliamento:

-interventi rivolti alla realizzazione di nuova SLP aggiuntiva in ampliamento di edificio esistente o con aumento di superficie coperta.

-interventi rivolti al riutilizzo ad altri usi di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini (vedi art. 1, c.44);

Per la definizione dei tipi di intervento, riferita alle diverse parti dell'edificio, si fa riferimento al precedente punto 2.1, comma 8.

2. 3) Demolizione

10 Si intende per demolizione l'intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Gli interventi di demolizione possono essere preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, in tal caso si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; possono altresì essere interventi di sola demolizione avente carattere autonomo.

Le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

3. INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA

3. 1) Sostituzione

- 11 Si intende per sostituzione l'insieme delle opere finalizzate alla demolizione e ricostruzione degli edifici a parità di SLP, anche quando distrutti da calamità naturali o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento.

4. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

4. 1) Nuova edificazione

- 12 Si intende per nuova edificazione l'insieme degli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate per realizzare nuove costruzioni, disciplinati con appositi indici, parametri e prescrizioni tipologiche.
- Sono inoltre considerati di nuova edificazione:
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria
 - l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittitori e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e gli involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano dirette a soddisfare esigenze durature nel tempo.

5. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

5. 1) Ristrutturazione urbanistica

- 13 Si intende per ristrutturazione urbanistica l'insieme degli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto edilizio-urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

- 1) gli interventi che comportano modificazione dei lotti e degli isolati e/o della rete stradale.

- 2) gli interventi che comportino la riorganizzazione planivolumetrica di un insieme di lotti già edificati o di isolati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze.

Art. 4 Prescrizioni vincolanti

1 Il Piano Regolatore individua come prescrizioni vincolanti non modificabili se non in sede di Variante generale secondo le procedure delle leggi vigenti:

- la individuazione degli edifici del gruppo 1, 2, 3 e degli elementi costituenti la «città da tramandare»;
- la individuazione delle aree normative
- le categorie di intervento attribuite a ciascun gruppo di edifici e ad ogni area normativa con precisazione dei parametri edilizi ed urbanistici;
- le prescrizioni indicate come vincolanti nelle schede normative allegate alle presenti norme relativamente alle modalità attuative, ai parametri edilizi ed urbanistici;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

Art. 5 Attuazione degli interventi

- 1 Il Piano si attua mediante le procedure delle leggi vigenti quali: dichiarazione di inizio attività (DIA), autorizzazione, concessione, concessione convenzionata, piani attuativi, studio unitario e delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale, così come precisato dalle presenti norme per ogni area normativa.
- 2 Ove non definite dal Prg le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di piano attuativo possono essere delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte di privati, **previa approvazione di adeguata variante.**
- 3 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.
Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura del piano attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica così come individuate dal presente Prg.
- 4 Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate di studio unitario o in sede di comparto ex art. 23 L.1150/42, devono essere cedute gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi.
Le aree per servizi devono essere computate, nel rispetto delle quantità richieste dalla L.R. 51/75 art. 22 punti 1, 2, 3, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettiva e produttiva.
- 5 In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammessa la procedura di monetizzazione, da definirsi con separati provvedimenti da parte del Consiglio Comunale, e in presenza di impegno deliberato da parte della Pubblica Amministrazione di realizzazione del servizio nel triennio:
- 6 Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (L.122/89) nella misura minima di 1 mq per ogni 3,3 mq. di Slp.
I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'area oggetto di intervento, possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente.
Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari e che non prevedano la sostituzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati.
E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo nel rispetto dei parametri edilizi delle aree normative in cui ricade l'intervento e delle prescrizioni riportate all'art. 1 comma 12 delle presenti norme.
Prescrizioni di maggiore dettaglio o integrative sono fornite all'interno delle diverse aree normative
- 7 Il Prg individua le zone di recupero ex L.457/78 art.27 all'interno delle aree normative senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.
- 8 Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalla Legge 1/6/1939 n.1089 e dal Regolamento approvato con R.D. 30/1/1913 n.363 sono assoggettati alle relative disposizioni

che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza competente.

Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalla legge 1497/39 sono assoggettate alle relative disposizioni e necessitano di nulla osta da parte degli Enti competenti.

- 9 Sono cogenti le norme del PTC vigente del Parco Lombardo della Valle del Ticino. La normativa della Variante al PTC, già recepita nel presente PRG, sarà operativa all'atto dell'approvazione da parte della Regione Lombardia della Variante Generale al PTC come sopra richiamata. (Parere del Parco Lombardo della Valle del Ticino).
- 10 Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del PRG comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla «Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità».
- 11 L'attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate al successivo art.42.
- 12 Le convenzioni attuative costituenti parte integrante dei piani attuativi o in attuazione di impegni convenzionali, disciplinano la contestuale realizzazione degli interventi privati e pubblici con specifico riferimento alla:
 - cessione gratuita delle aree destinate a sedi viarie e a servizi o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dello stesso;
 - cessione gratuita delle aree di trasformazione per servizi nei casi in cui il privato utilizzi la capacità edificatoria attribuita a tali aree;
 - realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di urbanizzazione;
 - cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.
- 13 Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia. Nelle aree di trasformazione, la quota di edilizia residenziale pubblica è disciplinata al successivo art. 17 comma 4.
- 14 Gli atti d'obbligo unilaterali sono atti di impegno unilaterale con i quali i privati si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi a standard o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all'intervento di trasformazione edilizia.
- 15 Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico su aree già di proprietà anche prima dell'approvazione dei piani attuativi secondo le procedure di legge, purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle schede normative.
- 16 Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale di cui all'art.5, L.10/91.

Art. 6 Procedure per l'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione, nelle aree di riqualificazione esterna, nelle aree di trasformazione per servizi, in altre aree normative sottoposte a piano attuativo e in ambiti di riqualificazione urbana

- 1 L'attuazione degli interventi può avvenire attraverso trasformazione unitaria estesa a tutto l'ambito individuato nelle schede, per sub-ambiti o per parti alle condizioni esplicitate ai successivi commi 3 e 4.
- 2 Per gli ambiti per i quali il PRG non fornisca schede normative, la trasformazione avviene attraverso piano attuativo esteso all'intero ambito il quale deve definire:
 - a) aree di concentrazione dell'edificato;
 - b) aree per la viabilità e relativi tracciati di progetto, i servizi e le relative opere di urbanizzazione;
 - c) aree da cedere per servizi;
 - d) le quantità dell'edificazione (SLP);
 - e) le destinazioni d'uso;
 - f) gli allineamenti, gli assi rettori, la localizzazione delle aree per servizi, gli edifici e gli immobili di pregio da salvaguardare, le altezze massime e i parametri urbanistici ed edilizi.Per le aree di cui al presente articolo per le quali il PRG fornisca le schede normative e unite cartografie, le prescrizioni relative ai precedenti punti a), b), c), d), e), f) in esse contenute sono vincolanti, fatte salve ulteriori e/o diverse indicazioni riportate nelle schede medesime.
- 3 Nel caso in cui il PRG fornisca nelle schede e unite cartografie, in tutto o in parte i contenuti di cui al precedente comma 2, punti a), b), c), d), e), f), l'attuazione può avvenire per parti tramite concessione convenzionata a condizione che vengano rispettati detti contenuti. La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione degli interventi pubblici (infrastrutture, opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e privati (impegno di ogni singolo operatore a consentire a terzi cointeressati all'attuazione della scheda di effettuare sulle aree di proprietà gli interventi a loro ascrivibili in termini di rapporti planivolumetrici e/o urbanizzativi, utilizzazioni edificatorie realizzate nelle aree di concentrazione dell'edificato), secondo i contenuti esplicitati al precedente art.5, comma 12. Deve inoltre essere prevista una convenzione con i contenuti di cui al successivo comma 7.
- 4 Nel caso in cui il PRG fornisca nelle schede e unite cartografie i contenuti di cui al precedente comma 2 punto a), b), c), d), e), f) e i privati proponenti, proprietari di immobili, singoli o associati, inclusi negli ambiti stessi, che rappresentano almeno il 51% delle superfici catastali ed il 75% del valore catastale dell'intero ambito, intendano modificare le prescrizioni non vincolanti contenute nelle schede normative, la trasformazione è consentita anche per parti (sub-ambiti), a condizione venga approvato con deliberazione dell'Amministrazione Comunale uno "studio unitario" esteso all'intero ambito.

In tal caso lo studio unitario deve definire per ogni subambito:

- a) i parametri urbanistici ed edilizi, i tipi di intervento sugli edifici e sulle aree non edificate necessari per valutare la riqualificazione ambientale e/o la conformazione urbana proposta;
- b) le aree di concentrazione dell'edificato;
- c) le aree da cedere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate nelle relative schede allegate alle presenti norme;
- d) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.

- 5 Lo studio unitario è approvato con la procedura del piano attuativo definita dall'art. 14 LR 12/05. Ove lo studio unitario abbia tutti i contenuti del Piano attuativo (comma 2 punti a), b), c), d), e), f)), l'attuazione nei sub-ambiti può avvenire tramite concessione convenzionata
- 6 Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", approvata dall'Amministrazione Comunale (su proposta dei proprietari degli immobili), nella quale sono individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, sia assicurata una azione programmatoria, coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e realizzazione delle opere pubbliche in modo che l'attuazione degli interventi ne assicuri la funzionalità e la coerenza con la trasformazione complessiva.
La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascun sub-ambito oppure entro l'ambito se regolata dalla convenzione-programma e attuata contestualmente alla trasformazione.
- 7 Le convenzioni attuative hanno i contenuti esplicitati al precedente art.5.

Art. 7 Individuazione dei gruppi di edifici

- 1 I singoli edifici sono classificati come appartenenti a gruppi con differenti caratteristiche. La classificazione in gruppi è rappresentata nella Tavola "Gruppi di edifici".
I tipi di intervento sono disciplinati in rapporto alle parti costituenti gli edifici e alla loro qualità.
L'identificazione degli edifici in tale tavola non costituisce implicita attestazione di legittimità di eventuali opere abusivamente realizzate.
- 2 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati in relazione alla appartenenza degli edifici a uno dei seguenti gruppi.
 - Gruppo 1) Monumenti, mura, ovvero edifici monumentali, le mura e le fortificazioni, le chiese e i complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio;
 - Gruppo 2) Edifici di pregio architettonico, ovvero edifici caratterizzati dalla completezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore i caratteri distributivi interni:
 - edifici residenziali e non residenziali caratterizzati da prospetti sullo spazio pubblico presentanti elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi) e qualità relative allo spazio interno ;
 - edifici di governo e servizi.
 - edifici rappresentativi destinati a funzioni rilevanti nella vita cittadina;
 - parti di muri di demarcazione dello spazio pubblico;
 - Gruppo 3) Edifici con valore storico-ambientale, ovvero edifici con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale:
 - Gruppo 4) Edifici con valore documentario e d'immagine ambientale:
 - edifici lungo le strade di borgo;
 - edifici dei nuclei storici extraurbani e/o ricompresi nelle cascine;
 - edifici rurali;
 - ville con giardino con valore di immagine ambientale
 - edifici con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano;
 - Gruppo 5) Edifici recenti:
Edifici recenti e/o privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.
- 3 Gli edifici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fanno riferimento i tipi di intervento, così come definiti all'art. 3:
 - a) esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato;
 - b) interno di corpi di fabbrica: comprende gli ambienti delimitati dalle fronti esterne degli edifici e dalla copertura;
 - c) aree di pertinenza;
- 4 I seguenti elementi e qualità delle parti, contribuiscono alla definizione degli elementi caratterizzanti e della qualità complessiva dell'edificio:
 - a) fronti sullo spazio pubblico e privato:

- elementi decorativi (lesene, fregi, colonne, finte colonne, timpani, nicchie con statue, fasce marcapiano);
- dimensioni delle aperture (porte, finestre, androni);
- scansione delle aperture;
- scaloni esterni;
- logge;
- porticati;
- portici;
- balconi;
- comignoli;
- rivestimenti in pietra (bugnato, angolari , lastre di materiale lapideo);
- manto di copertura;
- infissi e serramenti;
- tinteggiatura esterna.

b) interni:

- androni;
- scaloni monumentali;
- volte a botte, a crociera, a vela, soffitti a cassettoni
- voltine;
- archi;
- pilastri di sostegno alle volte.

c) aree di pertinenza:

- giardini, parchi;
- cortili, chiostri;
- acciottolato.

Art. 8 Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici dei gruppi 1, 2, 3, 4

- 1 Le domande di intervento sugli edifici appartenenti ai gruppi di edifici 1,2,3,4, descritti al precedente art.7, devono essere corredate dalla documentazione che segue, differenziata in relazione ai diversi tipi di intervento. A tale documentazione deve essere obbligatoriamente allegata una relazione storica contenente la ricerca di archivio relativa all'impianto e alle successive fasi di vita dell'edificio e corredata di documentazione finalizzata a una maggior conoscenza dell'edificio in relazione alla vita della città sotto il profilo storico, urbanistico, edilizio, delle modalità tecniche e materiali costruttivi.
- 2 Per la manutenzione straordinaria sono richieste:
 - a documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
 - b rilievo quotato in scala 1:100 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.
 - c segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo;
 - d progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e relazione storica di rilievo (limitatamente agli edifici del gruppo 1) e relazione di progetto.
- 3 Per il restauro e il risanamento conservativo sono richieste:
 - a documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
 - b rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo
 - d progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e relazione storica di rilievo (limitatamente agli edifici dei gruppi 1 e 2) e relazione di progetto.
- 4 Per la ristrutturazione edilizia sono richieste:
 - a documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
 - b rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con

l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.

- c segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo,
 - d progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e relazione storica di rilievo limitatamente agli edifici dei gruppi 1 e 2 e relazione di progetto.
- 5 Gli elementi di valore e di qualità devono essere segnalati anche in fase di esecuzione dei lavori, al momento del loro rinvenimento.
- 6 Gli interventi attuati all'interno degli edifici ai sensi dell'art.26 L.47/85 e con la procedura della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.), devono essere documentati con i seguenti elaborati:
- relazione storica e relazione illustrativa dello stato di fatto e di tutte le opere da eseguire limitatamente agli edifici del gruppo 1
 - elaborati grafici: rilievo dello stato di fatto con evidenziate le qualità, se esistenti, riscontrate nelle parti dell'edificio e progetto delle opere stesse;
 - documentazione fotografica dello stato di fatto.

Art. 9 Aree normative: classificazione

1 Le Aree normative forniscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel Prg. Esse sono così denominate:

1. Aree di impianto storico
2. Aree di antica formazione
3. Aree da riqualificare
4. Aree consolidate
5. Aree per le attività esistenti
6. Aree di trasformazione
7. Aree di riqualificazione esterna
8. Aree per le attività di nuovo impianto
9. Aree agricole
10. Parco agricolo del fiume Ticino
11. Parco della Vernavola
12. Parco Visconteo
13. Aree per servizi
14. Aree per la viabilità e le infrastrutture

Titolo II
Il Piano della città

Art. 10 Il piano della città - Definizione

- 1 Il Prg, in attuazione agli obiettivi esplicitati negli Orientamenti per l'applicazione delle Norme, fornisce su tutto il territorio comunale per ogni gruppo di edifici, riconosciuti al fine della disciplina degli interventi di recupero modificativi e integrativi del patrimonio edilizio esistente, e per ogni area normativa, riconosciuta al fine della disciplina degli interventi di modificazione, le seguenti indicazioni e prescrizioni:
 - A) Definizione
 - B) Modificazioni degli edifici esistenti
 - C) Modificazione delle aree
 - D) Modificazione delle destinazioni d'uso
 - E) Modalità attuative
 - F) Classificazione delle aree

- 2 Gli interventi, nel piano della città, vengono distinti in:
 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazioni alla sagoma dell'edificio e della destinazione d'uso
 - Interventi di rilevanza edilizia ed urbanistica

Capo I

Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazione alla sagoma dell'edificio e della destinazione d'uso

Art. 11 Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazione alla sagoma dell'edificio e della destinazione d'uso

- 1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazione alla sagoma dell'edificio e della destinazione d'uso sono considerati di esclusiva rilevanza edilizia. Essi sono sempre consentiti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle presenti norme e devono essere attuati come sotto indicato, conformemente alle definizioni dell'art.3, **fatti salvi i disposti della legge regionale 1/2001:**

Edifici Gruppo 1 (monumenti, mura) – Restauro

Edifici Gruppo 2 (edifici di pregio architettonico)

- . parti esterne: restauro
- . parti interne: risanamento conservativo

Edifici Gruppo 3 (edifici con valore storico-ambientale)

- . parti esterne: risanamento conservativo
- . parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia alla condizione che venga dimostrata, con idonea documentazione, l'assenza di qualità riferite alle parti oggetto di intervento.

Edifici Gruppo 4 (edifici con valore documentario)

- . parti esterne: risanamento conservativo
- . parti interne: ristrutturazione edilizia

Edifici Gruppo 5 (edifici recenti)

- . parti esterne: ristrutturazione
- . parti interne: ristrutturazione

- 2 Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come risultano dalla documentazione di rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).
- 3 Gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ed alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti storicamente consolidati.
- 4 L'uso dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2, 3, 4 e 5 è consentito solo ai sensi della L.R. 15/96. La creazione di abbaini, aperture raso falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tutti i fronti interessati dall'edificio cui appartiene l'unità immobiliare. Nelle zone di impianto storico e nelle zone di antica formazione è comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici salvo casi documentati di impossibilità di realizzare gli interventi nel rispetto dei parametri aeroilluminanti secondo le leggi sanitarie.
Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 (prescrizione ASL)
- 5 Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti. La procedura di dichiarazione di inizio attività è vietata per gli edifici del Gruppo 1, 2 e per tutti gli edifici e

aree sottoposte alla tutela della L.1089/39. È altresì vietata, limitatamente alle parti esterne per gli edifici esistenti nelle aree sottoposte alla tutela della L.1497/39. Sono fatti salvi i nulla osta da richiedere agli enti competenti.

Gli interventi sugli edifici del Gruppo 1, 2, 3 qualora non vincolati ai sensi della L.1089/39 e L.1497/39, devono essere valutati dalla commissione edilizia.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti gli edifici in relazione al gruppo di edifici di appartenenza. Nei soli immobili vincolati ai sensi della L 1089/39 (ora D Lgs 42/2004, parte II), dove sia stato acquisito il preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza, sono possibili interventi aggiuntivi a quanto stabilito al comma 1, purché questi siano relativi alle sole parti accessorie o non appartenenti all'organismo edilizio originario e siano finalizzati ad assicurare gli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni immobili vincolati.

Capo II
Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia e urbanistica

Art. 12 Aree di impianto storico

A. Definizione

- 1 Sono definite «Aree di impianto storico» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano, e precisamente:
-il Centro storico compreso all'interno del tracciato delle mura
-gli insediamenti storici di Borgo Ticino
-altri insediamenti storici: Castello di Mirabello.

B. Modificazione degli edifici esistenti

- 2 Sono ammesse modificazioni degli edifici secondo i seguenti tipi di intervento conformemente alle definizioni dell'art.3.

Edifici Gruppo 1 (monumenti, mura) - Restauro

Edifici Gruppo 2 (edifici di pregio architettonico)

. parti esterne: restauro

. parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

Edifici Gruppo 3 (edifici con valore storico-ambientale)

. parti esterne: risanamento conservativo

. parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nelle parti con minore valore testimoniale

Edifici del gruppo 4 (edifici con valore documentario)

. parti esterne verso spazio pubblico: risanamento conservativo

. parti esterne verso spazio privato: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

. parti interne: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

Edifici Gruppo 5 (edifici recenti)

sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione nel rispetto dei parametri di seguito esplicitati.

- 3 Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.
- 4 Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).
- 5 Negli edifici, in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- 6 Per gli edifici del gruppo 1, gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte.

L'intervento di restauro comprende altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie.

Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

- 7 Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.
- 8 Per gli edifici del gruppo 4 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende tramandare.
Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante tale spazio, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.
È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria.
- 9 Per gli edifici del Gruppo 5 in caso di sostituzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - ricostruzione esclusivamente lungo il filo edilizio dell'isolato o della strada
 - spessore corpo di fabbrica massimo m.12
 - altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano ($h \max \leq 1,5$ larghezza strada) - i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento.
- 10 L'uso dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2, 3, 4 e 5 è consentito solo ai sensi della L.R. 15/96. La creazione di abbaini, aperture raso falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tutti i fronti dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare. È comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici. Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 (prescrizione ASL).
- 11 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale.

C. Modificazioni delle aree

- 13 Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici nelle aree a verde privato siano essi pubblici o privati e appartenenti agli edifici dei gruppi 1 e 2, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata. Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio.
È consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo e all'immagine storicamente consolidata.

- 14 Nelle aree di pertinenza dei gruppi di edifici 3, 4, 5 ivi comprese le aree a verde privato sono ammessi in sottosuolo interventi finalizzati alla creazione di parcheggi pertinenziali tali da non alterare i valori storico-ambientali riconosciuti del luogo.
- 15 All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, bassi fabbricati o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.
- 15bis Nel caso di attività di cui all'art. 2 c. 9 è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi tecnologici, parcheggi, depositi, magazzini e altre attrezzature finalizzate ad adeguamenti necessari per una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.
- 16 I muri di valore storico devono essere mantenuti.
- 17 Il piano individua un'«Area da trasformare», ovvero un'area (indicata nelle tavole di piano in scala 1:2000) per la quale il piano prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti.
L'area da trasformare è denominata:
-Ambito via Tosi e via Pertusati
I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso sono descritti nella scheda allegata.
- 18 Il Piano individua come «Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico» (art. 27) le piazze storiche e i percorsi viari riconosciuti come parte della «città da tramandare» entro cui coordinare gli interventi pubblici e privati per la valorizzazione dello spazio pubblico e dell'immagine urbana.
Il Piano propone altresì progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico lungo le strade storiche di borgo.
- 19 Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.
- 20 È vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.
- 21 D. Modificazioni alle destinazioni d'uso
La destinazione d'uso è residenziale, terziaria e per servizi secondo le indicazioni della tavola «aree normative». Per la destinazione d'uso terziaria è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale. Sono consentite al piano al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art.42, e di quanto previsto dal DPR 303/56 e dal Regolamento Locale d'Igiene (prescrizione ASL) terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purchè non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 20.09.74 e s.m.i.

- 22 Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali. Gli ambulatori medici sono ammessi solo al piano terra e al primo piano.
Per le attività commerciali e terziarie già insediate alla data di adozione del PRG da parte del CC, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

E. Modalità attuative

- 23 Qualora non siano previste modificazioni alla sagoma dell'edificio e alle destinazioni d'uso valgono le modalità previste all'art.11.
Qualora l'intervento preveda modificazioni alle sagome e alle destinazioni d'uso valgono le modalità seguenti:
E' richiesta la Concessione per gli interventi negli edifici dei gruppi 1, 2, 3, 4 e/o altre procedure nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.
E' richiesta la Concessione convenzionata o atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso (edifici del gruppo 5).
E' richiesto il Piano di Recupero e lo Studio Unitario per gli interventi all'interno delle aree da trasformare.

F. Classificazione delle aree

- 24 Le aree di impianto storico sono classificate di categoria A secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Art. 13 Aree di antica formazione

A. Definizione

- 1 Nuclei di antico impianto, siti lungo le strade esterne all'area di impianto storico, e ambiti denominati «cascine in area urbanizzata».

B. Modificazioni degli edifici esistenti

- 2 Edifici del gruppo 1, 2, 3, 4: le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme.
- 3 Edifici gruppo 5 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della slp originaria e dei parametri edilizi riportati ai successivi commi. Per gli edifici uni e bifamiliari, per gli edifici a cortina sono consentiti per esigenza igienico-funzionale, ampliamenti del 20% della SLP esistente anche in deroga al rapporto di copertura. 25 mq di SLP sono sempre ammessi.

Parametri urbanistici

- 4 E' riconfermata la Slp esistente. Sono ammessi gli interventi di ampliamento relativi agli edifici del gruppo 4 (v. art. 12, comma 8) e gruppo 5 così come specificato al precedente comma 3..

Parametri edilizi

- 5 - n.piani: max 2
-rapporto di copertura: 40%
-filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio esistente
-distanza da confini privati: m. 5 , aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG:
-pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 5,00 dal confine, se su lotti contermini
-pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m.5,00, se sul medesimo lotto
-distanza tra nuovi fabbricati: m.10 o aderenza fatto salvo quanto previsto in materia dal D.M. 1444/68.
Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell'impianto storico che il piano tutela.

- 6 Negli ambiti denominati «cascine in area urbanizzata» la realizzazione di nuovi volumi in sostituzione di edifici recenti nonché gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:
- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: mattoni a vista, intonaco a calce e altri materiali della tradizione locale
 - pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale
 - tetto in coppi o materiali aventi analoghe caratteristiche in relazione all'immagine dell'edificio da tramandare verso spazio pubblico e privato.
 - serramenti e oscuramenti in legno
 - posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.

I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate.

L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

La chiusura di fienili, porticati deve consentire la lettura della struttura originaria.

Gli interventi su singoli edifici devono inoltre fare riferimento al complesso degli edifici tutelati dal piano in relazione all'impianto architettonico e al sistema delle aree libere. In particolare non sono ammessi interventi che alterino l'unitarietà dell'impianto storicamente consolidato o frazionino gli spazi liberi comuni.

C. Modificazione delle aree

- 8 E' sempre ammessa la creazione nel rispetto delle definizioni e dei parametri edilizi esplicitati al precedente art.1 comma 12, di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo al di sotto delle aree libere e in soprasuolo.

Per i lotti liberi i privati possono avanzare proposte nel rispetto di un indice massimo territoriale o fondiario di 0,4 mq/mq per quelle aree ove sussistano le condizioni viabilistiche e infrastrutturali primarie, ovvero si possano realizzare contestualmente all'istanza di edificabilità dei lotti liberi medesimi.

- 8 Le Aree di antica formazione possono essere ricomprese in ambiti di riqualificazione urbana come esplicitato al successivo art. 26 delle presenti norme.

D. Modificazione alle destinazioni d'uso

- 9 La destinazione d'uso è residenziale.

Lungo le strade di borgo sono consentite al piano terra attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 42, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici.

E. Modalità attuative

- 10 Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti.
È richiesta la concessione convenzionata o atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso (edifici gruppo 5).

F. Classificazione delle aree di antica formazione

- 11 Le aree di antica formazione sono classificate di categoria B secondo il D.M.2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della L. 457/78.

Art. 14 Aree da riqualificare

A. Definizione

- 1 Parti di città individuate dal piano in cui gli interventi sono finalizzati al miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano.

B. Modificazioni degli edifici esistenti

- 2 Edifici del gruppo 3 e 4:
Le modificazioni sono disciplinate all'art.12 delle presenti norme.
- 3 Edifici gruppo 5 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della slp originaria e dei parametri edilizi, riportati ai successivi commi.
- 4 Parametri urbanistici
E' riconfermata la slp esistente. Sono ammessi gli interventi di ampliamento relativi agli edifici del gruppo 4 (v. art. 12, comma 8).
- 5 Parametri edilizi
- n. piani: 2;
- rapporto di copertura: 40%
- distanza dai confini : mt. 5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà;
-distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG:
- pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 5,00 dal confine, se su lotti contermini
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m.5,00, se sul medesimo lotto
-distanza tra nuovi fabbricati: m.10 o aderenza
fatto salvo quanto previsto in materia dal D.M. 1444/68

C. Modificazione delle aree

- 6 E' sempre ammessa nel rispetto dei perimetri edilizi esplicitati all'art. 1 comma 12, la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 40%.
Per i lotti liberi, i privati possono avanzare proposte nel rispetto di un indice massimo territoriale di 0,4 mq/mq per quelle aree ove sussistano condizioni viabilistiche ed infrastrutturali primarie, ovvero si possano realizzare contestualmente all'istanza di edificabilità dei lotti liberi medesimi.
- 7 Le Aree da riqualificare possono essere ricomprese in ambiti di riqualificazione urbana come esplicitato al successivo art. 26 delle presenti norme.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 8 La destinazione d'uso è residenziale.
Sono consentite attività di commercio (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 42), artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra.

E. Modalità attuative

- 9 Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti. E' richiesta la concessione convenzionata o atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso (edifici del gruppo 5).

F. Classificazione delle aree

- 10 Le aree da riqualificare sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della L. 457/78.

Art. 15 Aree consolidate

A. Definizione

1 Insieme di aree edificate con precedenti piani regolatori, con piani attuativi pubblici e privati, nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Le aree consolidate con precedenti piani si articolano in:

- 1) aree a ville con parco;
- 2) aree a ville e casette isolate;
- 3) aree per fabbricati isolati o raggruppati;
- 4) aree per attrezzature terziarie;
- 5) aree per edilizia pubblica.

B. Modificazioni degli edifici esistenti

2 Edifici dei gruppi 3 e 4: le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme.

Edifici gruppo 5 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della slp originaria e dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

C. Modificazione delle aree

1) Aree a ville con parco

3 Parametri urbanistici

E' riconfermata la slp esistente. Sono fatti salvi gli interventi di ampliamento relativi agli edifici del Gruppo 4 (v. art. 12, comma 8).

4 Parametri edilizi

- n.piani: max.2;
- rapporto di copertura: è confermato il rapporto di copertura esistente; le aree libere sono inedificabili;
- filo edilizio: è confermato il filo edilizio preesistente.

5 È consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

6 E' ammessa la creazione di parcheggi privati e privati pertinenziali in sottosuolo tale da non compromettere l'impianto vegetazionale e arboreo di pregio.

2) Aree a ville e casette isolate

7 Parametri urbanistici

Indice fondiario: 0,4 mq.slp/mq SF applicabile ai lotti liberi (vedi art.1 comma 43) e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura.

8 Parametri edilizi

- n.piani: max.2;
- rapporto di copertura: max 33% le aree libere sono inedificabili e devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati dal successivo comma 9

- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: mt. 5;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG:
 - pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 5,00 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m.5,00, se sul medesimo lotto
- distanza dai confini privati: mt. 5, aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- distanza tra nuovi fabbricati: m.10 o aderenza

fatto salvo quanto previsto in materia dal D.M. 1444/68.

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

- 9 È ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprasuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

3) Aree per fabbricati isolati e raggruppati

10 Parametri urbanistici

Indice fondiario: 0,5 mq. slp/mq SF applicabile ai lotti liberi (vedi art. 1 comma 43) e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.

11 Parametri edilizi

- n.piani: max.3;
- rapporto di copertura: 40% ;
- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m.5
- distanza da confini privati : m. 5 , aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG:
 - pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 5,00 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m.5,00, se sul medesimo lotto
- distanza tra nuovi fabbricati: m.10 o aderenza
- fatto salvo quanto previsto in materia dal D.M. 1444/68.

11 bis Per l'intervento oggetto del Contratto di Quartiere II in località Crosione si applicano i seguenti parametri edilizi:

- n. piani : max 3
- rapporto di copertura : quella prevista dalprogetto di ERP
- distanza da spazi pubblici: in aderenza
- distanza da confini: m.5 o aderenza
- distanza da fabbricati: m.10 o aderenza

- 12 E' sempre ammessa, nel rispetto dei parametri edilizi esplicitati all'art. 1 comma 12, la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%.

4) Aree consolidate per attrezzature terziarie

- 13 4.1) Aree già edificate: Sono riconfermati i parametri edilizi e urbanistici dei piani attuativi approvati sull'area. In assenza di piani attuativi approvati sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi riportati al precedente comma 2: edifici recenti Gruppo 5 nel rispetto dei parametri edilizi esplicitati al precedente comma 11 (Aree per fabbricati isolati e raggruppati).
4.2) Lotti liberi (vedi Art. 1 comma 43)

14 Parametri urbanistici

Indice fondiario: 0,6 mq/mq

15 Parametri edilizi

Vengono applicati i parametri edilizi esplicitati al precedente comma 11 (Aree per fabbricati isolati e raggruppati).

5) Aree per edilizia pubblica

- 16 Sono consentiti gli interventi conformi ai piani attuativi approvati dal C.C., e nel rispetto di Deliberazioni dell'Amministrazione Comunale relative a Programmi di Edilizia Pubblica

- 17 Le aree per edilizia pubblica possono essere comprese in ambiti di riqualificazione urbana come esplicitato al successivo art.26 delle presenti norme.

Gli interventi di riqualificazione urbana possono prevedere una edificabilità aggiuntiva che non deve comunque superare il 3% della SLP esistente all'interno della perimetrazione dell'ambito (vedi art.26) per inserire nell'area funzioni diverse da quella residenziale, ivi compresa la destinazione commerciale secondo le indicazioni fornite all'art. 42, in grado di migliorare la qualità abitativa. Tale utilizzazione edificatoria è di esclusiva disponibilità dell'Amministrazione comunale. Può essere realizzata anche su aree destinate a servizio nelle tavole di piano. Può essere utilizzata in via diretta o affidata in concessione.

- 18 È ammesso l'ampliamento dei parcheggi esistenti a condizione che gli stessi non siano pertinenze di unità immobiliari su cui siano in atto finanziamenti mediante mutuo agevolato previsti dall'art. 16 L.457/78. La creazione di nuovi parcheggi privati e privati pertinenziali in sottosuolo e/o parzialmente emergenti dal suolo è ammessa a condizione che il solaio di copertura dei parcheggi venga sistemato a verde nella parte non ricompresa nella superficie coperta del fabbricato, nel rispetto della condizione di area libera e a verde.

C1. Modificazioni delle aree per attività produttive in aree consolidate

- 19 Nelle aree consolidate, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri dell'area normativa di appartenenza.

- 20 Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.U delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente. La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SLP, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di

organizzazione produttiva, mentre il rilascio della relativa concessione deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 21 Aree 1, 2, 3, 5 del precedente paragrafo A: la destinazione d'uso è residenziale. Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 42, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al 1° piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi professionali a tutti i piani – con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al 1° piano –.
- Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PRG, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività insediate.
- Aree 4 per attrezzature terziarie: la destinazione d'uso è commerciale secondo le prescrizioni riportate al successivo art. 42, terziaria, attività turistico-ricettive e per servizi. È consentita la permanenza della residenza connessa alle attività originarie.

E. Modalità attuative

- 22 È richiesta la concessione edilizia o la concessione convenzionata o atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.
- Per l'area azzonata ad " Area a ville e casette isolate" poste sulla strada della C.na Maestà, a nord - ovest della medesima cascina, il P.R.G. si attua mediante piano attuativo di iniziativa privata al fine di prevedere la piena autonomia funzionale sia per un ordinato sviluppo dell'area sia in relazione alle opere di urbanizzazione.
- Tutti gli interventi dovranno soggiacere ai dettami di cui all'art.28 delle presenti norme.
- Il Piano Attuativo dovrà definire in apposita planimetria il tracciato delle reti fognarie e tecnologiche nonché della strada pubblica di collegamento tra i lotti facenti parte del Piano Attuativo e la viabilità pubblica esistente.
- L'espropriazione del sedime destinato a strada di collegamento e di quello destinato alle reti fognarie e tecnologiche e a tutte le altre opere di urbanizzazione dovrà essere avviata dal Comune di Pavia entro e non oltre novanta giorni dalla stipula della convenzione tra il Comune ed i lottizzanti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra indicate.
- Per le aree già edificate, gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 20% della S.I.p. sono ammissibili mediante semplice permesso di costruire.
- Per le aree oggetto di uno o più piani attuativi, al fine del mantenimento delle caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio tipico locale, l'indice edificatorio è ridotto del 10%. Vengono riconfermati i parametri edilizi dell'area normativa di appartenenza.
- L'area a servizi individuata all'interno del perimetro del Piano Attuativo non soggiace ai dettami di cui all'art.36 bis delle N.T.A. e la sua localizzazione potrà essere meglio precisata in sede di piano attuativo.
- Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: concessione con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.
- Per le attività produttive in atto: concessione con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma 20.

F. Classificazione delle aree consolidate

23 Le aree consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

Art. 16 Aree per le attività esistenti

A. Definizione

- 1 Aree nelle quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività miste: produttive, artigianali, commerciali, terziarie e i relativi servizi.
Vengono individuate tre distinte situazioni:
 - a) aree per le attività produttive esistenti;
 - b) aree per le attività miste, esistenti o finalizzate all'insediamento di nuove attività su sedimi di aree già produttive e bonificate;
 - c) aree per le attività produttive rilocalizzabili nel territorio comunale.

B. Modificazioni degli edifici esistenti

- 2 Edifici gruppo 5 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

C. Modificazione delle aree

- 3
 - Rapporto di copertura : 60%;
 - distanza tra fabbricati: m.10; m.7,50 per pareti non finestrate sono ammesse costruzioni in aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza, o confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti;
 - altezza degli edifici: m.12;

agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.

 - Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1mq/3mq SLP)
 - distanze tra nuovi fabbricati: mt.10 o aderenza
 - Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:
 - A) per destinazioni produttive:10% della superficie fondiaria da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali;
 - B) per le altre destinazioni: 50% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali, comunque per le attività commerciali in quantità non inferiore a quanto determinato dall'art.42 relativo alle superficie di vendita. Un ulteriore 50% della SLP dovrà essere destinato a verde di uso pubblico;
 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione della demolizione con ricostruzione, la superficie da destinare a verde potrà essere in tutto o in parte monetizzata.
- 1 Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di manutenzione straordinaria, relativi ad attività commerciali e direzionali esistenti e i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, si deve garantire la dismissione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio nella misura minima pari 0.30 mq per ogni mq di SLP per le attività direzionali; per le attività commerciali si deve fare riferimento all'art.42 quadro C. E' consentita la monetizzazione totale o parziale nel caso in cui l'amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica della sua realizzazione o ne preveda la realizzazione diretta, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, fatta salva l'obbligatorietà di cedere parcheggi pubblici per le attività commerciali così come richiesto dal regolamento del commercio n.3/2000.

- 4 bis Per le attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PRG è consentito, in caso di rapporto di copertura ormai saturo, l'ampliamento una tantum del 20% della superficie coperta. Tali incrementi non possono eccedere i 300 mq di slp.
- 5 Gli interventi di ampliamento con aumento della superficie coperta e di sostituzione in aree confinanti con il Parco Visconteo, Parco della Vernavola e Parco agricolo del Ticino devono lasciare uno spazio alberato verso i confini del Parco avente una profondità minima di m. 20 o inferiori se finalizzati a consentire la realizzazione degli interventi disciplinati al precedente comma 4bis.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 6 a) Aree per le attività produttive esistenti:
attività produttive (Art. 2, comma 5 limitatamente alle attività A1, A2, B)
- b) Aree per le attività miste esistenti:
attività produttive (Art. 2, comma 5 limitatamente alle attività A1, A2, B)
attività turistico ricettive (Art. 2, comma 3 limitatamente alle attività 3A)
attività terziarie (Art. 2, comma 7 limitatamente alle attività 7A e 7B)
attività di servizio alle imprese (art. 2, comma 14) e alle persone (art. 2, comma 15)
Attività commerciali (Art. 2, comma 6, punti A), B) e C), come previsto e ai sensi del seguente Art. 42.
- c) Aree per attività produttive rilocalizzabili in territorio comunale:
attività produttive (Art. 2, comma 5 limitatamente alle attività A1, A2, B)
- d) Aree comprese all'interno del P.I.P. **approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Lombardia n. 375/URB del 22/06/1978**
Sono confermati i parametri, le procedure e le modalità precisate nel Piano Attuativo stesso, seppure decaduto, con la possibilità dell'insediamento di attività di commercio all'ingrosso e attività di servizio alle persone

E. Modalità attuative

- 7 È richiesta la concessione convenzionata o atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.
Per gli interventi di nuovo impianto è consentita la monetizzazione solo nel caso in cui sia prevista la realizzazione diretta di aree a parcheggio da parte della Pubblica Amministrazione. Gli interventi nelle aree produttive miste esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso interessanti superfici superiori a 10.000 mq, devono essere subordinati a Piano Attuativo o studio unitario, approvato dal Consiglio Comunale.

F. Classificazione delle aree

- 1 L'area è classificata di categoria B secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.
- 2 **Fino all'introduzione dell'elaborato ERIR (Elaborato Rischi Incidenti Rilevanti) di cui al D.M. 9/5/2001 per le industrie denominate "Coop. Di Consumo (V.le Montegrappa 14) e L.D.L. (V.le Repubblica 10) non potranno essere consentiti interventi di ampliamento e/o trasformazione.**

- 3 Nell'area ex Chatillon gli interventi edilizi dovranno assicurare il puntuale rispetto delle prescrizioni indicate nel Verbale della Conferenza dei Servizi del 5/02/2004, indetta dalla Provincia di Pavia – Ufficio Bonifiche Siti Inquinati, inerente la necessità di isolare/impermeabilizzare un'area (denominata area 7) al fine di impedire l'infiltrazione di acque meteoriche e di ruscellamento.
- 10 bis Relativamente ai Programmi Integrati di Intervento, vengono applicate le norme urbanistiche contenute nei programmi medesimi.

Art. 17 Aree di trasformazione

A. Definizione

- 1 Parti del territorio poste entro il tessuto urbano esistente, caratterizzate dalla presenza di strutture ed edifici dismessi nelle quali si può procedere a radicali interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio ed urbanistico.

B. Modificazione degli edifici esistenti

- 2 Sugli edifici esistenti, fino alla realizzazione della trasformazione prevista dal piano, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Le modificazioni agli edifici del gruppo 4 sono disciplinate all'art. 12.

C. Modificazione delle aree

- 3 L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,6 mq di SLP/mq di ST. Per le aree di trasformazione 13. Viale Cremona 14. Via Olevano 15. Ex Gasometro di Via Case Basse 16. Via Fossarmato viene applicato l'indice territoriale 0,4 mq di SLP/mq ST. Per il PII 3 di Via Olevano viene applicato l'indice di 0,27 mq. di SLP/mq. ST.

La superficie lorda di pavimento finalizzata alla realizzazione di servizi a standard urbanistici a livello comunale (art. 22 L.R. 51/75 s.m.i.) non è da computare entro la utilizzazione edificatoria dell'area generata dall'applicazione dell'indice territoriale.

Le modalità di trasformazione delle aree sono indicate nelle schede allegate.

Per ciascuna delle aree le schede normative allegate al Piano precisano:

l'assetto infrastrutturale, le aree di concentrazione dell'edificazione, ovvero gli spazi in cui organizzare le utilizzazioni edificatorie, le quantità minime di aree da cedere per servizi, i parametri edilizi ed urbanistici, eventuali prescrizioni specifiche.

Le prescrizioni vincolanti di cui all'art. 6 potranno essere derogate soltanto ove espressamente previsto nelle specifiche schede normative degli ambiti interessati.

Gli interventi devono garantire la realizzazione degli interventi e la contestuale cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi secondo le indicazioni dell'art.5.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 4 Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono ulteriormente precisate nelle schede normative allegate.
Almeno il 20% della SLP a destinazione residenziale deve essere riservato alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica nei comparti di superficie territoriale ST superiori ai 10.000 mq.

E. Modalità attuative

- 5 È richiesta la Concessione convenzionata per interventi conformi ai contenuti delle schede normative secondo le prescrizioni esplicitate al precedente art. 6 comma 3.
È richiesto il Piano attuativo esteso all'intero ambito qualora le schede non abbiano i contenuti dell'art. 6 comma 2.
È richiesto lo «studio unitario» per i casi disciplinati all'art. 6 comma 4, **fatto salvo il rispetto delle prescrizioni vincolanti dettate nell'elaborato del Piano Regolatore Generale "Schede Normative"**.

- 6 Nei casi in cui il piano individua, all'interno delle aree di trasformazione, tratti di viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.
- 7 In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità e ai servizi, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti e per un periodo non superiore a 5 anni dalla data di cessione delle aree.
- 8 Nel caso un'area di trasformazione sia già regolata da precedenti convenzioni, la convenzione stipulata in base alle prescrizioni del presente Piano deve regolare le obbligazioni pendenti a seguito della precedente convenzione.
- 9 Ogni trasformazione su aree già utilizzate da attività produttive deve essere preceduta da bonifica ambientale nel rispetto delle disposizioni delle leggi vigenti (D.L. 22/97 e DGR n.17252/96) così come disciplinato al successivo art. 28.

F. Classificazione delle aree

- 10 Le Aree di trasformazione sono classificate zona territoriale omogenea B e C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

Art. 18 Aree di riqualificazione esterna

A. Definizione

- 1 Parti del territorio prevalentemente inedificate poste ai margini della città esistente per le quali il Piano prevede interventi di nuova edificazione e la realizzazione di nuove aree a servizi e attrezzature ed interventi finalizzati alla definizione del margine della configurazione urbana.

C. Modificazioni delle aree

- 2 L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,2 mq SLP/mq ST.
Per ciascuna area le schede normative allegate precisano l'assetto infrastrutturale, le aree di concentrazione dell'edificazione, ovvero gli spazi in cui organizzare le utilizzazioni edificatorie, le quantità minime di aree da cedere per servizi e viabilità, i parametri edilizi ed urbanistici.
Le prescrizioni vincolanti di cui all'art. 6 potranno essere derogate soltanto ove espressamente previsto nelle specifiche schede normative degli ambiti interessati.
Per le aree confinanti con le aree a parco o agricole la sistemazione del suolo deve prevedere la piantumazione di alberature a confine con tali aree.

- 3 Nei casi in cui il piano individua, all'interno delle aree di riqualificazione esterna, tratti di viabilità principale o spazi da sistemare a verde o piste ciclabili a margine dell'edificato verso l'area agricola, è facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.
In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità e ai servizi, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti e per un periodo non superiore a 5 anni dalla data di cessione delle aree.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 4 Le destinazioni d'uso all'interno delle diverse aree sono:
residenza: min. 80%;
servizi alle persone: max 20% della SLP.

E. Modalità attuative

- 5 È richiesta la Concessione convenzionata per interventi conformi ai contenuti delle schede normative (art.6 comma 3).
È richiesto lo «studio unitario» per i casi disciplinati all'art.6 comma 4, **fatto salvo il rispetto delle prescrizioni vincolanti dettate nell'elaborato del Piano Regolatore Generale "Schede Normative"**.

F. Classificazione delle aree

- 6 Le Aree di riqualificazione esterna sono classificate zona territoriale omogenea C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

Art. 19 Aree per le attività di nuovo impianto

A. Definizione

1 Aree destinate alle attività produttive di nuovo impianto.

Si articolano in:

a) Aree comprese all'interno del PIP vigente;

b) Aree esterne al perimetro del PIP vigente.

C. Modificazioni delle aree

2 a) Aree comprese all'interno del PIP vigente.

Sono riconfermati i parametri, le procedure e le modalità precisate nel piano attuativo stesso con la possibilità dell'insediamento di attività di commercio all'ingrosso di cui al successivo comma 5.

3 b) Aree esterne al perimetro del PIP approvato.

Parametri urbanistici e edilizi per la nuova edificazione

- Rapporto di copertura massimo: 60%;

- Distanza tra fabbricati: m. 10; sono ammesse costruzioni in aderenza;

- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza;

- Distanza minima degli edifici dai fili stradali: m. 7,50 per sezioni stradali fino a 15 m e 10 m per sezioni stradali oltre 15 m;

- Altezza degli edifici: m 15;

agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano i limiti di altezza.

- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto: 1 mq ogni 3,3 mq di SLP.

- nei lotti confinanti con le aree agricole l'area da destinare a servizi deve comprendere la realizzazione di una fascia alberata profonda almeno 20 m, così come indicato nelle tavole di Piano.

4 Ogni intervento deve comprendere il lotto edificabile e l'area da destinare a verde e servizi nella misura minima pari al 20% della superficie territoriale dell'intervento da localizzarsi prioritariamente sulle aree destinate a servizi nelle tavole di piano. È facoltà dell'Amministrazione richiedere, in alternativa alla cessione, la monetizzazione delle aree a servizi.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

5 La zona è destinata alle attività produttive (art. 2, comma 5).

Sono ammesse le Attrezzature e gli impianti di interesse generale e le Attività di commercio all'ingrosso.

Sono comprese nella destinazione produttiva le funzioni di supporto alle attività produttive: residenza del custode fino a un massimo di 200 mq, uffici inerenti le attività industriali insediate.

Servizi: parcheggi pluripiano e a raso, verde, standards urbanistici.

Sono inoltre ammesse le attività di ristorazione e i pubblici esercizi.

E. Modalità attuative

6 È richiesta la Concessione. Per le aree esterne al perimetro del PIP già approvato è richiesta la concessione convenzionata o l'atto d'obbligo nel caso sia richiesta la cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi.

- 7 E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione delle aree a servizio in caso di indisponibilità delle aree da parte del privato o/e di previsione e di realizzazione del servizio da parte dell'Amministrazione stessa.
- 8 Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto della legislazione vigente in materia di salvaguardia ambientale, salute e sicurezza del lavoro.

F. Classificazione delle aree

- 9 L'area è classificata di categoria D secondo il DM 1444/68.

Art. 20 Aree agricole

A. Definizione

- 1 Insieme delle aree destinate alla attività agricola. Il piano riconosce l'area agricola E1 così come individuata nelle tavole di piano.

E1: Aree di pianura irrigua a preminente vocazione agricola

All'interno dell'area agricola sono individuati gli ambiti denominati «le Cascine».

B. Modificazioni degli edifici esistenti

- 2 Il Piano classifica gli interventi edilizi e disciplina gli stessi in relazione alla qualità («Gruppi di Edifici»). Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi secondo la seguente classificazione:

- 1) Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3). Gli interventi sono disciplinati all'art.12 delle presenti norme o ulteriormente precisati nel presente articolo.
- 2) Edifici gruppo 4 (edifici con valore documentario e di immagine ambientale):
Esterno dell'edificio verso spazio pubblico: risanamento conservativo
Esterno dell'edificio verso spazio privato: risanamento conservativo
Interno degli edifici: ristrutturazione edilizia
- 3) Edifici recenti gruppo 5: ristrutturazione edilizia, sostituzione nonché quanto eventualmente consentito ai successivi punti 4 e 9.
- 4) Edifici residenziali recenti uni e bi-familiari esistenti alla data di approvazione del PTC del Parco del Ticino (22 marzo 1980) o legittimamente condonati: interventi di ampliamento una tantum per adeguamento funzionali e igienici nella misura massima di 200 mc o 70 mq di slp compresi gli accessori con esclusione dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89.
- 5) Recupero per usi residenziali dei fabbricati residenziali rurali non più utilizzati ai fini agricoli dall'11.5.1996 (art. 1, comma 44).
- 6) Recupero per usi residenziali di fabbricati rurali facenti parte integrante dell'edificio principale non più utilizzato a fini agricoli dall'11.5.1996 (art.1, c.44), nonché quelle dismesse individuate nell'azonamento del piano regolatore generale vigente.
- 7) Recupero per usi turistico ricettivi di fabbricati rurali non più utilizzati a fini agricoli dall'11.5.1996 (art.1, c.44).
- 8) Recupero a funzione sociale e interesse collettivo dei fabbricati rurali non più utilizzati a fini agricoli dall'11.5.1996 (art.1, c.44).
- 9) Ampliamento una tantum di edifici esistenti in area agricola o in aree limitrofe alla data di approvazione del PTC del Parco del Ticino (22 marzo 1980) destinati ad attività commerciali, direzionali produttiva e turistico ricettiva per sistemazioni funzionali e tecniche. L'ampliamento massimo dovrà corrispondere al 50% per edifici con superficie

coperta fino a 1.000 mq; per le porzioni eccedenti l'ampliamento dovrà corrispondere al 20% dell'edificio esistente.

10) La SLP generata dal recupero dei fabbricati esistenti e non più utilizzati a fini agricoli si intende al netto degli elementi che ne sono escluse ai sensi dell'art. 1 comma 12.

3 Nelle aree agricole di cui al presente articolo, che non siano di iniziativa comunale, gli interventi non ammessi sono vietati.

C. Modificazioni dell'assetto territoriale

4 Sono ammessi gli interventi secondo la seguente classificazione:

1) Nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali, purché in funzione della conduzione del fondo e connessi ad accertate esigenze dell'imprenditore singolo o associato così definito ai sensi dell'art.12 della L.153/75 primo e secondo comma. L'indice di edificabilità fondiaria per tali interventi è quello stabilito dalla LR 93/80 art. 2 comma 2. Al fine del calcolo volumetrico è ammesso il computo dei terreni anche non contigui asserviti alla conduzione dell'azienda agricola e compresi entro le aree agricole del comune di Pavia e dei comuni limitrofi.

L'asservimento delle aree ai fini edificatori deve risultare da specifico atto registrato e trascritto.

2) Nuovi edifici rurali di servizio necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende agricole nel rispetto delle prescrizioni riportate all'art. 2 comma 3 LR 93/80 e alle condizioni riportate al precedente punto 1.

3) Nuovi allevamenti e ampliamento di quelli esistenti.

4) Serre con rapporto di copertura massimo pari al 20% della superficie aziendale.

5) Recinzioni solo se costituite da siepi, da rete metallica, da staccionate o altri elementi trasparenti. In casi eccezionali, in prosecuzione o in presenza di muri di antico impianto, è consentita la prosecuzione dello stesso da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive preesistenti: mattoni, ciottoli, intonaco a vista. Lungo le strade è consentita la realizzazione di recinzioni in muratura da realizzarsi preferibilmente secondo caratteristiche costruttive dell'area agricola.

6) Realizzazione di strade

7) Opere di urbanizzazione.

8) Livellamenti e appianamenti. Intervento di manutenzione ordinaria del fondo.

9) Pavimentazioni e/o altre opere strettamente necessarie alle attività produttive legittimamente insediate.

5 Nelle aree agricole di cui al presente articolo, che non siano di iniziativa comunale, gli interventi non ammessi sono vietati.

6 Parametri edilizi per interventi di nuova costruzione, sostituzione, ampliamento

Altezza massima: mt. 7.50 anche per gli edifici rurali di servizio.

Numero piani: 2

Altezze superiori sono consentite unicamente per la realizzazione di silos, serbatoi ed essiccatoi

7 La realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali o a servizio dell'attività agricola, nonché gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: mattoni a vista, intonaco a calce e altri materiali della tradizione locale

- pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione di coperture con pendenza maggiore appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale
- tetto in coppi
- serramenti e oscuramenti in legno
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.

I volumi in ampliamento ad edifici esistenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi storicamente consolidati delle tipologie edilizie a qualsiasi uso destinate.

L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali panoramiche e del paesaggio.

La chiusura di fienili, porticati deve consentire la lettura della struttura originaria.

Gli interventi su singoli edifici ricompresi all'interno degli ambiti denominati «cascine» devono inoltre fare riferimento al complesso degli edifici in relazione all'impianto architettonico e al sistema delle aree libere. In particolare non sono ammessi interventi che alterino l'unitarietà dell'impianto storicamente consolidato o frazionino gli spazi liberi comuni.

- 8 Le domande per gli interventi da effettuarsi sugli edifici facenti parte delle «Cascine» devono produrre una documentazione di rilievo estesa a parti adiacenti significative al fine di poter verificare gli interventi in relazione ai caratteri dell'insieme e alla sistemazione delle parti libere comuni.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 9 La destinazione è agricola.
Sono ammesse modificazioni verso la destinazione a servizi, attività agrituristica, turistica, esercizi pubblici e residenza per gli edifici rurali non più utilizzati ai fini agricoli.

E. Modalità attuative

- 10 - E' richiesta la concessione per la creazione di nuove attrezzature e residenze agricole a cui deve essere allegato un atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del richiedente in cui viene sancito che il terreno asservito alla costruzione agricola non può essere usato per ulteriori utilizzazioni edificatorie.
- 11 - Limitatamente alle aree che non ricadono nella zona IC tutelate dal PTC del Parco del Ticino, l'introduzione di nuovi allevamenti nonché l'ampliamento di quelli esistenti è subordinato alla realizzazione di un piano di utilizzazione agronomico che dimostra la potenzialità produttiva di alimenti per almeno il 50% del fabbisogno e che dimostra la capacità dei suoli ad accogliere i liquami prodotti in azienda o in aziende convenzionate (L.R. 15/12/93 n.37).
- 12 - È richiesta la Concessione convenzionata nel caso di creazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale e/o turistico per interventi di recupero di edifici esistenti. La convenzione disciplina, in relazione alla destinazione d'uso prevista, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie indotte dall'intervento, da eseguirsi da parte del privato proponente con cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate o da destinare ad opere di urbanizzazione. Con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria deve essere valutata prioritariamente la sistemazione delle aree

di pertinenza storica della cascina o la monetizzazione, di pari area, per la realizzazione del Parco della Vernavola o di Parchi comunali nell'area destinata a Parco Visconteo

- 13 - Il riutilizzo delle porzioni di edifici rurali ad uso residenziale o per altri usi non agricoli deve essere corredato da atto d'obbligo registrato e trascritto dal conduttore del fondo alla non edificabilità residenziale agricola e/o di attrezzature agricole aggiuntive dei terreni di sua conduzione.
Il vincolo di inedificabilità si applica alla quota dei terreni vincolata agli edifici esistenti secondo l'indice fondiario previsto dalla L.R. 93/80.

F. Classificazione dell'area

- 16 L'area è classificata di categoria E secondo il DM 2/4/1968, n.1444

Art. 21 Parco agricolo del fiume Ticino

A. Definizione

- 1 Insieme di aree costituite dal fiume Ticino, dalle sue fasce di divagazione e dalle aree naturali e agricole adiacenti all'area urbanizzata costituente paesaggio storicamente consolidato, che il piano vuole tramandare. Il piano riconosce quattro distinte aree agricole così come individuate nelle tavole di piano.
- 2 Individuazione delle aree agricole

E2: Aree agricole e forestali a prevalente interesse faunistico

E3: Aree agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico

E4: Aree di interesse botanico forestale

E5: Aree di rispetto della riserva naturale perifluviale

All'interno del parco agricolo del fiume Ticino il piano riconosce e disciplina le «Cascine» come elementi fondativi del paesaggio e della immagine storicamente consolidata.

B. Modificazioni degli edifici esistenti

Il Piano classifica gli interventi edilizi e disciplina gli stessi in relazione alla qualità («Gruppi di Edifici») e in relazione alle aree agricole in cui ricade l'intervento.

Classificazione degli interventi:

- 1) Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3). Gli interventi sono disciplinati all'art.12 delle presenti norme o ulteriormente precisati nel presente articolo.
- 2) Edifici gruppo 4 (edifici con valore documentario e di immagine ambientale):
Esterno dell'edificio verso spazio pubblico: risanamento conservativo
Esterno dell'edificio verso spazio privato: risanamento conservativo
Interno degli edifici: ristrutturazione edilizia
- 3) Edifici recenti gruppo 5: ristrutturazione edilizia, sostituzione
- 4) Edifici residenziali recenti uni e bi-familiari esistenti alla data di approvazione del PTC del Parco del Ticino (22 marzo 1980): interventi di ampliamento una tantum per adeguamento funzionali e igienici nella misura massima di 200 mc o 70 mq di slp compresi gli accessori con esclusione dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89.
- 5) Recupero per usi residenziali dei fabbricati residenziali rurali non più utilizzati ai fini agricoli dall'11.5.1996 (art. 1,c.44).
- 6) Recupero per usi residenziali di fabbricati rurali facenti parte integrante dell'edificio principale non più utilizzato a fini agricoli dall'11.5.1996 (art. 1, c.44), nonché quelle dismesse individuate nell'azonamento del piano regolatore generale vigente.
- 7) Recupero per usi turistico ricettivi di fabbricati rurali non più utilizzati a fini agricoli dall'11.5.1996 (art. 1,c.44).
- 8) Recupero a funzione sociale e interesse collettivo dei fabbricati rurali non più utilizzati a fini agricoli dall'11.5.1996 (art. 1, c.44).

- 9) Ampliamento una tantum di edifici esistenti in area a parco o in aree limitrofe alla data di approvazione del PTC del Parco del Ticino (22 marzo 1980) destinati ad attività commerciali, direzionali produttiva e turistico ricettiva per sistemazioni funzionali e tecniche. L'ampliamento massimo dovrà corrispondere al 50% per edifici con superficie coperta fino a 1.000 mq; per le porzioni eccedenti l'ampliamento dovrà corrispondere al 20% dell'edificio esistente.

4 Ammissibilità degli interventi

- Area E2:
Interventi ammessi: 1, 2, 3 limitatamente agli edifici a destinazione agricola, 4, 5, 6, 8, 9
- Area E3:
Interventi ammessi: 1, 2, 3 limitatamente agli edifici a destinazione agricola, 4, 5 limitatamente al tempo libero e lo sport, 8, 9
- Area E4:
Interventi ammessi: 1, 2, 3 limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria senza incrementi alla SLP e del volume fatti salvi adeguamento igienico, statico, tecnologico con il mantenimento degli usi in atto; 8
- Area E5:
Interventi ammessi: 1, 2, 3, limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria adeguamento igienico, statico, tecnologico con il mantenimento degli usi in atto; 8.

- 5 Gli interventi non ammessi sono vietati.

C. Modificazioni dell'assetto territoriale

6 Classificazione degli interventi:

- 1) Nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali, purché in funzione della conduzione del fondo e connessi ad accertate esigenze dell'imprenditore singolo o associato così definito ai sensi dell'art.12 della L.153/75 primo e secondo comma, nella misura massima di 500 mc per nucleo familiare dell'imprenditore agricolo o del titolare dell'azienda agricola. L'indice di edificabilità fondiaria per tali interventi è quello stabilito dalla LR 93/80 art. 2 comma 2. Al fine del calcolo volumetrico è ammesso il computo dei terreni anche non contigui asserviti alla conduzione dell'azienda agricola e compresi entro le aree agricole del comune di Pavia e dei comuni limitrofi.
L'asservimento delle aree ai fini edificatori deve risultare da specifico atto registrato e trascritto.
- 2) Nuovi edifici rurali di servizio necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende agricole nel rispetto delle prescrizioni riportate all'art. 2 comma 3 LR 93/80 e alle condizioni riportate al precedente punto 1.
- 3) Nuovi allevamenti e ampliamento di quelli esistenti.
- 4) Serre con rapporto di copertura massimo pari al 20% della superficie aziendale.
- 5) Recinzioni solo se costituite da siepi, da rete metallica, da staccionate o altri elementi trasparenti. In casi eccezionali, in prosecuzione o in presenza di muri di antico impianto, è consentita la prosecuzione dello stesso da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive preesistenti: mattoni, ciottoli, intonaco a vista.
- 6) Realizzazione di strade

- 7) Opere di urbanizzazione.
- 8) Livellamenti e appianamenti. Intervento di manutenzione ordinaria del fondo.

7 Ammissibilità degli interventi

8 Interventi privati

- Area E2
Interventi ammessi: 1 nel limite massimo di 500 mc, 2, 3, 4, 5, 7, 8
- Area E4
Interventi ammessi: non sono ammessi interventi che modifichino l'assetto territoriale
- Area E3
Interventi ammessi: 1, 2, 3, 5, 8
- Area E5
Interventi ammessi: 1 (con applicazione dell'indice di 0,02 mc/mq), 2 (con applicazione dell'indice di 0,05 mc/mq).

9 Nelle aree D ed R così come individuate nel PTC del Parco gli interventi sono disciplinati in base alla compatibilità con le relative schede inserite nel PTC stesso.

10 Interventi pubblici

- a) interventi finalizzati alla rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;
- b) interventi di tutela, di riqualificazione ambientale, anche attraverso interventi di integrazione dell'assetto vegetazionale;
- c) creazione di nuovi percorsi e valorizzazione dei percorsi storici esistenti;
- d) creazione di attrezzature e servizi finalizzati alla fruizione turistica e al presidio ambientale.
- e) realizzazione di servizi pubblici da parte di Enti pubblici e opere di viabilità di interesse comunale e sovracomunale indicati nelle tavole di piano.
- f) percorsi pedonali e ciclabili.
- g) realizzazione della viabilità di accesso al nuovo ponte sul fiume Ticino (quarto ponte).

11 Gli interventi non ammessi sono vietati.

12 Parametri edilizi per interventi di nuova costruzione, sostituzione, ampliamento

Altezza massima: mt. 7.50 anche per gli edifici rurali di servizio.

Numero piani: 2

Altezze superiori sono consentite unicamente per la realizzazione di silos e serbatoi.

13 La realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali o a servizio dell'attività agricola, nonché gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: mattoni a vista, intonaco a calce e altri materiali della tradizione locale
- pendenza falde del tetto: max 30%- tetto in coppi- serramenti e oscuramenti in legno
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.

I volumi in ampliamento ad edifici esistenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi storicamente consolidati delle tipologie edilizie a qualsiasi uso destinate. L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali panoramiche e del paesaggio. La chiusura di fienili, porticati deve consentire la lettura della struttura originaria. Gli interventi su singoli edifici ricompresi all'interno degli ambiti denominati «Cascine» devono inoltre fare riferimento al complesso degli edifici in relazione all'impianto architettonico e al sistema delle aree libere. In particolare non sono ammessi interventi che alterino l'unitarietà dell'impianto storicamente consolidato o frazionino gli spazi liberi comuni.

- 14 Le domande per gli interventi da effettuarsi sugli edifici facenti parte delle «Cascine» devono produrre una documentazione di rilievo e di progetto estesa a parti adiacenti significative, al fine di poter verificare gli interventi in relazione ai caratteri dell'insieme e alla sistemazione delle parti libere comuni.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 15 La destinazione è agricola.
Sono ammesse modificazioni verso la destinazione a servizi, attività turistica ricettiva, esercizi pubblici e residenza per gli edifici non più utilizzati ai fini agricoli.

E. Modalità attuative

- 16 E' richiesta la concessione per la creazione di nuove attrezzature e residenze agricole a cui deve essere allegato un atto di impegno registrato e trascritto a cura del richiedente in cui viene sancito che il terreno asservito alla costruzione agricola non può essere usato per ulteriori utilizzazioni edificatorie.
- 17 L'introduzione di nuovi allevamenti nonché l'ampliamento di quelli esistenti è subordinato alla realizzazione di un piano di utilizzazione agronomico che dimostra la potenzialità produttiva di alimenti per almeno il 50% del fabbisogno e che dimostra la capacità dei suoli ad accogliere i liquami prodotti in azienda o in aziende convenzionate (L.R. 15/12/93 n.37).
- 18 È richiesta la Concessione convenzionata nel caso di creazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale, turistico e ricettivo per interventi di recupero di edifici esistenti. La convenzione disciplina, in relazione alla destinazione d'uso prevista, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie indotte dall'intervento, da eseguirsi da parte del privato proponente con cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate o da destinarsi ad opere di urbanizzazione. Con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria deve essere valutata prioritariamente la sistemazione delle aree di pertinenza storica della cascina o la monetizzazione, di pari area, per la realizzazione del Parco della Vernavola, Parco Visconteo e Parco del Ticino.
- 19 Il riutilizzo delle porzioni di edifici rurali ad uso residenziale o per altri usi non agricoli deve essere corredato da impegno registrato e trascritto dal conduttore del fondo alla non edificabilità residenziale agricola e/o di attrezzature agricole aggiuntive dei suoli di sua conduzione.
- 20 È richiesto il Progetto esecutivo di opera pubblica per gli interventi pubblici previsti.

F. Classificazione dell'area

- 21 L'area è classificata di categoria E secondo il DM 2/4/1968, n.1444 ed F per le aree già di proprietà comunale.

Art. 22 Parco della Vernavola

A. Definizione

- 1 Aree poste lungo il corso della Vernavola ad alto valore ambientale destinate ad un'operazione di complessiva riqualificazione attraverso la realizzazione di aree a verde e a parco.

B. Modificazione degli edifici esistenti

- 2 Gli interventi sugli edifici esistenti per usi compatibili con la destinazione del piano sono disciplinati in relazione ai gruppi di edifici di appartenenza così come precisato al precedente art. 21 comma 3 punti 1, 2, 3, 8.
Negli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di piano sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

C. Modificazioni dell'assetto territoriale

- 3 Aree a parco pubblico
Le aree sono destinate alla riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione di aree a parco, attrezzature sportive, opere di sistemazione delle fasce spondali.
Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta o all'assoggettamento all'uso pubblico da parte dell'Amministrazione secondo le modalità previste dalle vigenti leggi.
- 4 Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale
Tali aree sono destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse generale. Le modalità di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, e prescrizioni relative alla qualità ambientale degli interventi, **saranno** precisati nel progetto esecutivo del parco.
- 5 All'interno della Riserva Parziale Zoologica Biogenetica sono cogenti le norme del PTC del Parco del Ticino.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 6 Le destinazioni d'uso sono a parco e per servizi.
Con il progetto del Parco gli edifici compresi all'interno del perimetro, anche se ricadenti in altre Aree normative, possono essere oggetto di previsioni che ne consentano l'utilizzo per attività di supporto e di servizio al Parco stesso.

E. Modalità di attuazione

- 7 Piano del Parco della Vernavola. I successivi singoli interventi sono attuati con progetto esecutivo di opera pubblica se eseguiti da un Ente pubblico o concessione convenzionata se realizzati da privati.

F. Classificazione dell'area

- 8.L'area è classificata come area a verde pubblico standards secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

9.Sono individuate all'interno del Parco aree di “trasformazione per servizi” i cui parametri edificatori sono contenuti nella voce “Aree di trasformazione per servizi” nell’elaborato “Schede Normative” allegate al piano urbanistico generale.

Art. 23 Parco Visconteo

A. Definizione

- 1 Aree comprese entro il perimetro dell'antico Parco Visconteo e delimitate dalle tracce delle relative mura in cui procedere alla valorizzazione delle testimonianze storiche ancora presenti e salvaguardare l'assetto territoriale.

Tali aree sono definite aree di valore storico-ambientale.

B. Modificazioni degli edifici esistenti

- 2 Le modificazioni degli edifici esistenti fanno riferimento alle prescrizioni riportate all'art.21, c.3, punti B: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Non sono ammessi modifiche di sagoma ed ampliamenti all'involucro edilizio esistente.

C. Modificazioni dell'assetto territoriale

- 3 Interventi ammessi:

- a) gli interventi finalizzati alla rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;
- b) interventi di tutela, di riqualificazione ambientale, anche attraverso interventi di integrazione dell'assetto vegetazionale;
- c) la creazione di nuovi percorsi e valorizzazione dei percorsi storici esistenti;
- d) la creazione di attrezzature e servizi finalizzati alla fruizione turistica e al presidio ambientale.
- e) realizzazione di servizi pubblici da parte di Enti pubblici e opere di viabilità di interesse comunale e sovracomunale indicati nelle tavole di piano.

L'edificabilità a favore di conduttori agricoli così come definiti all'art. 12 della legge 153/1975 (art. 21 intervento C., c.6, punto 1), generata dall'applicazione dell'Indice territoriale in base alla coltura praticata (L.R. 93/80 Art. 2 comma 2) e del rapporto di copertura con riferimento alle attrezzature e infrastrutture produttive (L.R. 93/80 Art. 2 comma 3) non può essere realizzata all'interno del perimetro del parco ma in area agricola posta all'esterno del Parco Visconteo, là dove tale tipo di intervento è ammesso.

- f) nuova edificazione limitatamente alle possibilità previste dall'Art. 36.

- 4 Parametri edilizi per la creazione di attrezzature descritte al precedente punto d):

h max: m 7,50

piani: n.2

SLP max: mq 200.

Gli interventi devono rispettare le tipologie e i materiali costruttivi riportati al precedente art. 21, c.13.

- 5 All'interno della Riserva Parziale Zoologica-Biogenetica sono cogenti le norme del PTC del Parco del Ticino.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 6 La destinazione è agricola e per servizi.

È ammessa la destinazione a servizi, attività turistico-ricettiva.

È ammessa la destinazione residenziale per gli edifici non più utilizzati ai fini agricoli all'11.5.1996, nonché quelle dismesse individuate nell'azonamento del piano regolatore generale vigente.

E' consentito il permanere delle attività esistenti.

E. Modalità attuative

- 7 Progetto di opera pubblica per la creazione di servizi eseguiti da parte di Enti Pubblici.
Piano del Parco per la creazione di attrezzature finalizzate alla fruizione turistica e al presidio ambientale.
Concessione Autorizzazione DIA in relazione alle modificazioni sugli edifici esistenti.

F. Classificazione dell'area

- 8 L'area è classificata di categoria E secondo il DM 2/4/1968, n.1444 salva la qualificazione di “ambito di specifico valore storico ambientale”.

Art. 24 Aree per i servizi

A. Definizione

- 1 Il PRG individua i servizi pubblici e privati, esistenti e previsti con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art.2 comma 9, così come meglio esplicitate nelle tavole di Piano denominate «Azzonamento delle aree normative» e «Il sistema dei servizi». Tali individuazioni hanno valore di direttiva e potranno essere modificate mediante deliberazione di Consiglio Comunale, ferma restando la distinzione fra le aree destinate a parchi e verde attrezzato, ad attrezzature sportive nel verde e a parchi territoriali, e le aree destinate ad altri servizi prevalentemente costruiti.
- 2 Ai fini del rispetto degli standards previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444 così come modificati dalla L.R. 51/75 art.22 punti 1, 2, 3, sono computabili come aree a standard le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella quantità stabilita dai piani attuativi o concessioni convenzionate.
- 3 Le aree per servizi di cui all'art. 2 c. 9, compresi quelli per servizi religiosi se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti no profit (ONLUS di cui al DLGS 4/12/1997 n. 460), costituiscono area a standard, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento all'uso pubblico.
- 4 Le aree a servizi privati non convenzionati non costituiscono area a standard e non sono preordinate all'esproprio.
- 5 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima. L'Amministrazione può elevare detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi.
- 6 Il piano individua le aree del nuovo scalo ferroviario.

B. Modificazioni degli edifici esistenti

- 7 Per gli interventi relativi agli edifici esistenti appartenenti ai gruppi 1, 2, 3 e 4 si applicano le disposizioni dell'Area di impianto storico (art. 12). Nel caso di servizi pubblici o di uso pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici nel rispetto dell'immagine storica e degli elementi caratterizzanti. Gli interventi relativi agli edifici del gruppo 5 (edifici recenti) sono disciplinati dal progetto di opera pubblica per servizi pubblici o di uso pubblico o di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati nel caso di servizi privati.
- 8 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso. Per gli edifici destinati all'attività agricola sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione e al miglioramento delle attività agricole così come disciplinate dalla L.R. 93/80.

C. Modificazioni delle aree

- 9 Per i servizi a standard come definiti dall'art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444 e per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n.1444, si applicano l'indice fondiario 0.2 mq/mq per le attrezzature afferenti il verde per lo sport e l'indice fondiario di 0,6 mq/mq per le rimanenti attrezzature nelle aree a servizi esistenti e già urbanizzate, mentre si applica l'indice territoriale di 0.5 mq/mq per le aree oggetto di interventi di nuova edificazione. I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica in caso di servizi pubblici, di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati, nel caso di servizi privati. L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto.
- In particolare per i servizi ed attrezzature di interesse comune e parcheggi, individuate nelle tavole di azionamento con la sigla a/p, si applica l'indice territoriale di 0,9 mq./mq. e sono ammesse le seguenti attrezzature: religiose, servizi sociali, assistenziali, sanitarie, residenze per anziani, uffici pubblici, culturali, centri civici, biblioteche, musei, sale espositive, sale convegni, cinema, teatri, parcheggi in struttura. Per i parcheggi non ci sono limiti dimensionali. Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode e personale addetto, fino a un massimo compreso nel 20% della superficie ad attrezzature di interesse comune e comunque non oltre mq. 900. La realizzazione del parcheggio in struttura deve essere antecedente o contestuale alla realizzazione delle attrezzature di interesse comune.
- 10 Per le attrezzature di interesse generale (art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n.1444) destinate ad attività ospedaliere (H1, H2), universitarie (U1) e parco tecnologico (T1), si applicano i seguenti parametri:
Aree ospedaliere (H2), universitarie (U1) e per la realizzazione del Parco Tecnologico (T1)
IT: 0,5 mq/mq
L'indice deve essere verificato per i diversi servizi a livello di intero ambito così come individuato nelle tavole di Piano.
h. max: 24
Sono esclusi da tale verifica gli impianti tecnologici e quelli finalizzati allo svolgimento dell'attività di ricerca.
-Area Ospedale San Matteo (H1)
IT: 0,7 mq/mq
h. max: m.40, limitatamente alla creazione di nuove strutture.
Relativamente all'ambito a destinazione a Parco Tecnologico T1, contiguo alle previsioni d'espansione delle strutture universitarie, pari a 150.000 mq., il medesimo non potrà trovare attuazione se non dopo lo studio di una specifica scheda normativa dell'ambito, predisposta dal Comune, che ne definisca le previsioni di pianificazione attuativa, attraverso specifica variante integrativa del P.R.G..
- 11 Per le restanti attrezzature sanitarie e universitarie esistenti, sia pubbliche che private, nonché per i servizi a standard ex art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444, sono consentiti interventi di ampliamento, anche sull'area pertinenziale dell'edificio esistente una tantum, non superiori al 7,5% della SLP esistente per adeguamenti funzionali, igienico-sanitari, per la sicurezza connessi alle esigenze della ricerca scientifica e, per le attrezzature sanitarie, per adeguamento alle norme relative all'accreditamento presso il servizio sanitario regionale, per adeguamenti a standard regionali e nazionali .

- 12 In tutte le aree destinate a servizio sono ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purchè compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.
- 13 In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici. Nelle aree storiche e di antica formazione la realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nel contesto circostante e rispettare le caratteristiche storiche e ambientali presenti.
- 14 Nelle aree a parco e a verde attrezzato sono anche ammesse: le attrezzature sportive, la realizzazione di campeggi e relative attrezzature e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico (art.27) il cui progetto deve permettere di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante e l'attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.
- 14bis Per le aree già destinate all'attività agricola, in attesa della realizzazione del servizio, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole così come disciplinate dalla L.R. 93/80. Tali opere non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di esproprio.
- 15 In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano.
In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50 sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto e di m.0,60 per la realizzazione di verde e arbusti secondo i progetti approvati dall'Amministrazione.
- 16 Per le aree a servizi privati non finalizzati al soddisfacimento degli standard secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
Indice fondiario: 0,2 mq slp/mq per le attrezzature afferenti al verde per lo sport
Indice fondiario: 0,6 mq slp/mq per le restanti attrezzature di servizio nelle aree a servizi esistenti e già urbanizzate, mentre si applica l'indice territoriale di 0,5 mq/mq per le aree oggetto di interventi di nuova edificazione
Altezza max: piani 2;
Rapporto di copertura: 50%.
È consentita la realizzazione di campeggi e relative attrezzature.
Per i servizi privati destinati ad attrezzature assistenziali, sociali ed educative, per il recupero e il reinserimento sociale di persone emarginate, già disciplinate con Delibera di C.C. n.48 del 21.7.92 e localizzate in via Lomonaco, via Mortara, via Folla di Sotto di proprietà della Cooperativa Casa del Giovane, viene riconfermato l'indice territoriale di 0,8 mq/mq.

D. Modalità di attuazione

- 17 L'intervento sulle aree destinate a servizio pubblico è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
La procedura di acquisizione consiste nell'esproprio o secondo le procedure di legge.
Relativamente agli ambiti destinati al Centro Fieristico e al nuovo Cimitero, si dovrà creare una fascia piantumata di essenze locali d'alto fusto, lungo il perimetro con le

adiacenti aree agricole, in modo da creare una sorta di confine naturale tra le aree antropizzate e le stesse aree agricole.

- 18 La procedura di approvazione e attuazione degli interventi avviene mediante delibera comunale in caso di opera pubblica di interesse comunale ed eseguito su iniziativa dell'Amministrazione Comunale. Negli altri casi l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto delle procedure delle leggi vigenti.
- 19 Gli interventi all'interno dell'area universitaria e ospedaliera pubblica devono essere ricompresi in un Piano Attuativo o Studio Unitario esteso all'intero ambito o a porzione significativa dello stesso.
La convenzione attuativa, relativa alla nuova edificazione ospedaliera pubblica (Ospedale San Matteo), deve comprendere accordi con l'Amministrazione Comunale circa l'uso dei locali liberati dal trasferimento delle funzioni sanitarie nei nuovi edifici per destinazioni quali: servizi pubblici, opere connesse all'attività sanitaria e ricettività a favore di accompagnatori dei degenti.
- 20 È ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.
- 21 È ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio. Con riferimento alle attività private ammesse all'art. 2 comma 10, la convenzione, stipulata anche con l'Università o Enti di ricerca pubblici, dovrà riguardare anche collaborazioni nel campo della ricerca o della didattica.
- 22 È ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati.
- 23 La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione a servizio privato dell'area.

Art. 25 Aree per la viabilità e le infrastrutture

A. Definizione

- 1 Il PRG individua le aree destinate alla viabilità stradale (Aree per sedi stradali) e ferroviaria (Aree ferroviarie).

Le aree per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale e ferroviario.

B. Modificazione degli edifici esistenti

- 2 Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

C. Modificazione delle aree

- 3 Il tracciato viario di progetto riportato nelle tavole di PRG ivi compresa la Tav. n.9 "Schema generale della viabilità urbana" ha valore indicativo e deve essere meglio definito in sede di progetto di opera pubblica. In tali progetti i calibri stradali dovranno consentire la realizzazione di parcheggi, nonché ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità. La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

In particolare il tracciato del 4° ponte sul Ticino e delle relative strade di collegamento dovrà essere verificato sulla base di uno studio di valutazione di impatto ambientale (Parere del Parco Lombardo della Valle del Ticino)

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole di PRG oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano, a condizione che le stesse non costituiscano prescrizione vincolante per l'attuazione del Piano, così come risulta nelle schede normative allegate.

Relativamente alla gronda sud che si sviluppa da Viale Giulietti, a sud del Borgo Ticino, alla tangenziale Nord, in corrispondenza all'incrocio con Viale Cremona, con l'attraversamento del fiume Ticino, considerata la rilevanza dell'opera, rilevato l'alto valore paesistico del contesto, valutato che l'intervento presenta elementi di criticità e di peso visivo, si evidenzia la necessità che il tracciato stradale sia compatibile con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascate, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzi in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato; da ultimo si rappresenta che le aree di frangia tra l'urbanizzato e la nuova sede stradale siano sistemate a verde al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la città, la strada e le zone agricole.

Per quanto riguarda l'attraversamento del fiume Ticino, l'intervento presenta elementi di criticità e di peso visivo, pertanto, si rende necessario analizzare due aspetti, quali la

sensibilità paesistica dei luoghi e il grado di incidenza paesistica del progetto; le sensibilità sono: L'interferenza con punti di vista o percorso panoramico e l'inclusione in una veduta panoramica; la componente fondamentale, al fine di valutare l'incidenza di un intervento sull'assetto paesistico del contesto è legata alla dimensione dell'opera e agli elementi progettuali di integrazione con il contesto.

- 4 Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative.
- 5 Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico (art.27) che permettano di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.
- 6 Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all'accesso fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione.
- 6bis I sagrati indicati nella cartografia di Piano come viabilità costituiscono pertinenza del servizio religioso.

E. Modalità di attuazione

- 7 L'acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative.
I sagrati di pertinenza di servizi religiosi non sono assoggettati ad acquisizione da parte del Comune.
La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.
- 8 Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po (deliberazione del Comitato Istituzionale n.9 del 10.05.95: PS45, Norme di Attuazione – 7.9.2.4 «Norme per gli attraversamenti interferenti con la rete idrografica»).

Art. 25 bis Verde privato

A. Definizione

- 1 Verde privato:
area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

C. Modificazione delle aree

- 2 E' sempre ammessa nel sottosuolo la creazione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali. Il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi
- 3 Sono altresì ammessi in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte.
- 4 Per i verdi privati nell'ambito delle Aree di antico impianto si rinvia alla disciplina dell'Art. 12 c. 13 e 14.

Capo III
Riqualificazione urbana. Vincoli e caratteri da osservare

Art. 26 Ambiti di riqualificazione urbana

- 1 Il Prg perimetra ambiti di riqualificazione urbana laddove ha riconosciuto aree di impianto storico, di antica formazione e da riqualificare, luoghi centrali o ambiti periferici della città in cui sia necessario migliorare la qualità urbana.
Gli obiettivi perseguiti consistono nel riqualificare lo spazio pubblico e migliorare la qualità urbana, favorire l'integrazione delle preesistenze storiche con il tessuto consolidato, migliorare la qualità della vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private.
- 2 Il progetto di riqualificazione coordina gli interventi previsti e valuta gli interventi stessi in relazione alla disciplina delle aree normative incluse nel perimetro e il corretto inserimento di funzioni quali:
 - servizi
 - artigianato di servizio
 - attività di servizio alle persone
 - attività terziarie e commerciali
- 3 Nel caso di interventi compresi all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica il progetto può attribuire utilizzazioni edificatorie aggiuntive. L'utilizzazione edificatoria attribuita agli interventi di riqualificazione non deve comunque superare il 3% di quella totale esistente all'interno della perimetrazione dell'ambito.
Tale utilizzazione edificatoria è di esclusiva disponibilità dell'Amministrazione Comunale, che può realizzarla in via diretta o affidarla in concessione.
- 4 Nelle aree di antica formazione e da riqualificare gli interventi devono tendere alla valorizzazione degli edifici monumentali e degli spazi pubblici, alla riqualificazione dell'edilizia degradata, ad inserire una pluralità di funzioni.
- 5 Il progetto di riqualificazione urbana ha i contenuti e segue le procedure di formazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o dello studio unitario (art. 6). Sulla base dei suoi contenuti, vengono realizzate le opere previste.
- 6 Successivamente all'approvazione del Prg l'individuazione di nuovi ambiti, anche su proposte di privati, deve avvenire con Deliberazione del Consiglio Comunale.
- 7 In assenza di progetto di riqualificazione urbana sono comunque sempre consentiti gli interventi ammessi nelle diverse aree normative così come disciplinati nelle presenti norme.

Art. 27 Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico nei luoghi della «città da tramandare», in luoghi centrali o in altre aree da individuare.
L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.
Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici o dei luoghi ad elevata valenza ambientale.
- 2 Negli ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico l'Amministrazione, i privati o entrambi congiuntamente, redigono progetti su aree pubbliche o in ambiti di volta in volta definiti, anche estesi ad aree a servizi o aree di trasformazione per servizi contigue o prossime, in particolare in caso di realizzazione di importanti opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, o nel caso di interventi di nuova realizzazione o ristrutturazione urbanistica secondo gli indirizzi seguenti:
 - 1) riqualificare spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pubblici e servizi;
 - 2) organizzare e valorizzare il verde e gli spazi non costruiti;
 - 3) localizzare eventuali parcheggi pubblici o pertinenziali con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
 - 4) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;
 - 5) scelta dei materiali di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati, nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico.
- 3 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del Prg riferite ai gruppi di edifici o alle aree normative.
- 4 Gli interventi previsti sono approvati con delibera comunale, realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale ovvero da privati o con altre procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale nella delibera di approvazione del progetto.

Capo IV

Tutela e riqualificazione ambientale. Lineamenti ed elementi guida

Art. 28 Norme di tutela ambientale

Le norme del presente articolo si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:

Modifiche dell'assetto del suolo

- 1 In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata.

Margine della configurazione urbana

- 2 Tutti gli interventi, così come disciplinati dalle presenti norme: ristrutturazione edilizia (art.3, punto 1.5); ampliamento (art.3, punto 2.2); sopralzo (art.3, punto 2.1); gli interventi di sostituzione (art.3 punto 3.1) e di nuova edificazione (art.3, punto 4) ricadenti su aree urbanizzate e/o da urbanizzare confinanti con l'area agricola o a parco, devono prevedere la piantumazione di alberature ad alto fusto tali da costituire bordo di demarcazione tra la configurazione urbana e l'area agricola. Il tipo di alberatura deve essere preferibilmente di tipo autoctono.

Recinzioni

- 3 Le recinzioni, in area agricola e nelle aree a parco, consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, avente fondazioni interrato.
- 4 E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

Tutela delle alberature e del verde in genere

- 1 Nelle aree agricole, nelle zone a parco, nelle aree di impianto storico e nelle aree a ville con parco, in tutti i progetti edilizi le alberature d'alto fusto esistenti sull'area di pertinenza della costruzione devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e, se pregiate, documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
- 2 Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle aree alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate
In tutte le aree normative all'atto della nuova edificazione, dovranno essere poste a dimora e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 200 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 200 mq. di superficie fondiaria. La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze consigliate ed ammesse dall'allegato A. Nelle aree produttive, in alternativa a quanto sopra, potrà essere prevista, a confine sull'area libera, una fascia alberata.

Corsi d'acqua

- 7 Tutti i nuovi interventi edilizi sulle sponde, sull'argine e sull'alveo dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11.12.1933 n.1775 sono sottoposti alle procedure della L.431/1985.

Riduzione della impermeabilizzazione

- 8 I nuovi spazi pubblici e le aree di pertinenza per interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o ritenzione anche temporanea delle acque. Le aree libere di pertinenza di interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale e le aree libere di pertinenza ad edifici a destinazione residenziale interessate da manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, con deroga per la realizzazione di box sotterranei e per quegli edifici le cui caratteristiche storiche ed architettoniche esigano il mantenimento od il ripristino delle originarie pavimentazioni non permeabili, devono essere permeabili per il 25% della loro estensione.

Tuttavia per motivi di sicurezza quali le esigenze statiche in relazione a carichi stradali particolarmente gravosi e in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni, in relazione ad esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da sversamenti di sostanze inquinanti, è possibile procedere alla messa in opera di coperture del suolo impermeabili.

Bonifica ambientale

- 9 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti (DL 22/97 e DGR n. 17252/96).

A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di concessione edilizia una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, delle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRG.

Le opere di bonifica ambientale costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

Titolo III
Collaborazione dei cittadini

Art. 29 Collaborazione dei cittadini - Obiettivi da perseguire

- 1 Nella attuazione del piano ogni cittadino deve attenersi ai suoi contenuti. Qualora un cittadino si faccia parte attiva nell'attivazione degli obiettivi del piano precisati, per ogni area normativa, al punto B della Premessa, può avanzare proposte che meglio si adattino alle proprie esigenze e consentano di conseguire un apprezzabile beneficio per la città.
- 2 Le proposte possono discostarsi dalle previsioni del piano della città entro i limiti fissati nei successivi articoli.
I benefici consistono in:
 - a) PRIORITARI
 - realizzabilità di opere pubbliche;
 - miglioramento dello spazio pubblico;
 - estensione e integrazione delle aree per servizi;
 - realizzazione di parcheggi di uso pubblico;
 - recupero o valorizzazione di edifici di valore storico e storico ambientale;
 - recupero della qualità ambientale;
 - miglioramento della circolazione e del sistema di trasporto;
 - realizzazione di servizi di uso pubblico;
 - b) SECONDARI
 - miglioramento della ricettività;
 - miglioramento della qualità degli spazi privati non edificati;
 - agevolazione delle procedure di realizzazione del piano.
- 3 In particolare le proposte devono perseguire, in ogni area normativa, gli obiettivi precisati nelle premesse alle presenti norme e denominati «obiettivi da perseguire». Potranno essere avanzate proposte esclusivamente per gli obiettivi prioritari indicati alla lettera a) del precedente comma, mentre gli obiettivi secondari indicati alla lettera b) dovranno sempre integrarsi con almeno un obiettivo prioritario indicato alla lettera a).
- 4 I limiti sono individuati per ogni Area normativa e sono precisati ai successivi articoli.
- 5 I benefici specifici da raggiungere nelle diverse aree normative possono essere ulteriormente definiti con successive Deliberazioni del Consiglio Comunale

Art. 30 Aree di impianto storico

- 1 Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini sono definite di seguito:
- 2 Per gli edifici del gruppo 4 nelle aree di Borgo Ticino è consentito aumentare lo spessore del corpo di fabbrica al fine di recuperare la SLP al piano terra non utilizzabile per motivi alluvionali, fino ad un massimo complessivo di m.12 m. Tale ampliamento può essere effettuato solo verso spazio privato ferme restando le prescrizioni relative alle restanti parti dell'edificio. Tali ampliamenti non possono eccedere il 20% della SLP dell'edificio e superare 40 mq di SLP.
- 2bis Per gli edifici o parti di edifici di Borgo Ticino compresi tra la via Milazzo e la strada arginale, non prospicienti alla via Milazzo stessa, è consentita la sopraelevazione di un piano per adeguamenti funzionali. In tal caso i locali al P.T. non possono essere utilizzati quali locali principali delle unità immobiliari.
- 3 L'Amministrazione incentivata, con sgravi economici relativi a tassazioni di competenza comunale (decisi con separati provvedimenti), coloro che segnalano durante l'esecuzione dei lavori, qualità degli edifici precedentemente non rilevate, che concorrono a una migliore conoscenza dei valori storico-architettonici della città e/o ne garantiscano la fruizione pubblica secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione Comunale.
- 4 Modificazioni delle aree:
Le proposte non possono contraddire le indicazioni riferite all'assetto delle varie parti della città.
Nelle aree interne agli isolati se liberate dai bassi fabbricati e fabbriche possono essere realizzati parcheggi a raso e in sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali.
- 5 La SLP demolita all'interno degli isolati può essere trasferita nelle aree di trasformazione in quantità non superiore al 5% della capacità massima ammessa nell'ambito.
- 6 Modificazioni alle destinazioni d'uso:
Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.
- 7 Modalità attuative
È richiesta la Concessione convenzionata o atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, Studio unitario per interventi di utilizzo di SLP demolita in aree di trasformazione.

Art. 31 Aree di antica formazione

1 Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini sono definite di seguito:

Modificazioni degli edifici esistenti:

2 Per gli edifici del gruppo 4 posti lungo le cortine edilizie è consentito aumentare lo spessore del corpo di fabbrica ai fini del miglioramento delle condizioni abitative fino ad un massimo complessivo di m.12. Tale ampliamento può essere effettuato solo verso spazio privato ferme restando le prescrizioni relative alle restanti parti dell'edificio. Tali ampliamenti non possono eccedere il 20% della SLP dell'edificio e superare a 40 mq di SLP.

È consentito il rialzamento, con un massimo di m. 1, dell'ultimo piano degli edifici per l'utilizzo del piano sottotetto a condizione che:

- non si costituiscano nuove unità immobiliari
- sia dimostrato il miglioramento statico
- siano conservate la qualità architettonica e l'immagine complessiva dell'edificio.

Modificazioni delle aree:

3 I cittadini possono proporre piani di recupero estesi a porzioni di area, con studio estesi all'intorno (per evidenziare legami con le parti adiacenti), senza modificare l'impianto di antica formazione. In questo caso anche gli edifici del gruppo 4 possono essere sostituiti a fronte di un disegno di valorizzazione degli spazi pubblici e/o degli edifici monumentali, nel rispetto di parametri dell'area normativa.

La capacità insediativa della proposta deve tener conto della SLP esistente e degli incrementi consentiti singolarmente sui singoli edifici.

4 Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

5 Modalità attuative

È richiesta la Concessione convenzionata o atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, Piano di recupero per interventi di modificazione e riqualificazione delle aree.

Art. 32 Aree da riqualificare e aree consolidate

1 Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini sono definite di seguito:

Modificazioni degli edifici esistenti:

2 Per gli edifici del gruppo 4 è consentito aumentare lo spessore del corpo di fabbrica ai fini del miglioramento delle condizioni abitative fino ad un massimo complessivo di m.12 m. Tale ampliamento può essere effettuato solo in spazio privato ferme restando le prescrizioni relative alle restanti parti dell'edificio e nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa in cui ricade l'edificio. Tali ampliamenti non possono eccedere il 20% della SLP dell'edificio e superare a 40 mq di SLP.

È consentito il rialzamento, con un massimo di m. 1, dell'ultimo piano degli edifici per l'utilizzo del piano sottotetto a condizione che:

- non si costituiscano nuove unità immobiliari
- sia dimostrato il miglioramento statico
- siano conservate la qualità architettonica e l'immagine complessiva dell'edificio.

3 Nelle aree consolidate a ville e casette isolate al fine di riqualificare l'immagine verso spazio pubblico e/o di ricucire le cortine edilizie esistenti, sono consentiti, per gli edifici uni e bifamiliari a un piano fuori terra esistenti alla data di adozione del presente Piano interventi di soprizzo (art.3, punto 2.1) con il mantenimento delle distanze da confine e tra fabbricati preesistenti, anche se inferiori a quelle dell'area normativa di appartenenza.

3bis Sono consentiti, per gli edifici uni e bifamiliari e a cortina del Gruppo 4 e 5, interventi di ampliamento una tantum del 20% della slp esistente, 40 mq di slp sono comunque consentiti

Modificazioni delle aree:

4 I cittadini possono proporre piani di recupero estesi a porzioni di area, con studio esteso all'intorno, anche modificando l'assetto urbano e con indicazione dei legami con le parti adiacenti. In questo caso anche gli edifici del gruppo 4 possono essere sostituiti a fronte di un disegno di riqualificazione degli spazi pubblici, a una pluralità di funzioni, a una valorizzazione degli edifici storici e nel rispetto dei parametri dell'area normativa.

La capacità insediativa della proposta deve tener conto della SLP esistente e degli incrementi consentiti singolarmente sui singoli edifici. In presenza di altezze esistenti superiori a 2 piani f.t., possono essere avanzate proposte fino ad un massimo di 3 piani f.t. relative a parti dell'edificato in progetto, valutato in relazione al contesto in cui si inserisce l'intervento.

5 Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

6 Modalità attuative

È richiesta la Concessione convenzionata o atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, Piano di recupero per interventi di riqualificazione delle aree.

Art. 33 Aree per le attività esistenti

- 1 Qualora le attività esistenti insediate nelle aree previste dall'art.16 comma 6 punto c) vengano rilocalizzate in altra area del territorio comunale, l'Amministrazione può prendere in considerazione proposte di uno o più piani attuativi di iniziativa privata per la riorganizzazione delle aree stesse anche in vista della realizzazione del nuovo scalo ferroviario, con possibile previsione di destinazioni d'uso in variante, a norma della legislazione urbanistica vigente anche ricorrendo allo strumento di cui alla L.R. 9/99 (P.I.I.).
- 2 Qualora la proposta riguardi soltanto una parte dell'area, deve comunque essere prodotto uno studio unitario esteso all'intero ambito e alle aree dello scalo ferroviario in progetto.
- 3 Nella valutazione delle proposte, l'Amministrazione può fare riferimento, come limite massimo, ai parametri urbanistico-edilizi delle aree normative di trasformazione (art. 17).

Art. 34 Aree di trasformazione

- 1 Nelle aree di trasformazione i privati possono avanzare proposte di modificazione ai parametri non prescrittivi contenuti nelle schede allegate al Piano.

- 1 La capacità insediativa prevista dal Piano per ciascun ambito di intervento può essere incrementata fino ad un massimo del 5%:
 - a) a seguito del trasferimento della SIp proveniente dalle Zone omogenee A, B a seguito di interventi di riqualificazione che comportino la demolizione di volumi accessori e di attività improprie o di cui il Piano prevede il trasferimento;
 - b) per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie delle «aree di trasformazione per servizi» così come esplicitate al successivo art. 34 comma 5.

- 3 Le schede allegate relative ad ogni area indicano quali sono le prescrizioni vincolanti e quelle di indirizzo. Le proposte possono essere attuate per sub-ambiti con la procedura e le modalità esplicitate al precedente art. 6.

Gli interventi, se riferiti a più aree, possono seguire la procedura dello studio unitario (art.6).
La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie e la cessione delle aree a servizi essere redatta nel rispetto dei contenuti esplicitati all'art.6.

- 4 Nei casi in cui lo studio unitario individua, all'interno delle aree di trasformazione, tratti di viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione **del piano di lottizzazione**, attraverso le modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità e ai servizi, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti.

Art. 35 Aree di riqualificazione esterna

- 1 Nelle aree di riqualificazione esterna destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e per altre attività previsti dal Prg i privati possono avanzare proposte di modificazione ai parametri non prescrittivi contenuti nelle schede allegate al Piano.

- 2 Le schede allegate relative ad ogni area indicano quali sono le prescrizioni vincolanti e quelle di indirizzo.
Le proposte possono essere attuate per sub-ambiti con la procedura e le modalità esplicitate al precedente art. 6, gli interventi sono attuati con piano attuativo o studio unitario.
La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie e la cessione delle aree a servizi.

- 3 Qualora sull'area insistano edifici da demolire, in aggiunta alla capacità insediativa generata dall'applicazione dell'indice di 0,2 mq/mq, l'attuatore può utilizzare un terzo della SLP degli edifici esistenti.

- 4 Qualora sull'area venisse trasferita la SLP generata in applicazione dell'art. 36 bis, l'area di concentrazione dell'edificato può essere aumentata fino ad un massimo del 65%, fino al raggiungimento di una densità fondiaria massima di 3 mc/mq o pari a quella già prevista nella scheda normativa, se superiore.

Art. 36 Aree di trasformazione per servizi

I proprietari delle aree possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,1 mq SLP/mq ST e la volumetria edilizia sarà localizzata nelle aree di concentrazione dell'edificato ove indicata.

Qualora sull'area di trasformazione insistano edifici da demolire, in aggiunta alla edificabilità sopra indicata, sarà possibile utilizzare un terzo della SLP degli edifici esistenti e da demolire. In tal caso la superficie dell'area di concentrazione dell'edificato potrà essere aumentata, in ampliamento della superficie prevista, fino ad un massimo del 20%.

Le schede allegate relative ad ogni area indicano quali sono le prescrizioni vincolanti e quelle di indirizzo.

Non sono suscettibili di autonoma attuazione le porzioni di territorio ricomprese in schede normative, di superficie territoriale tale da produrre, in applicazione del relativo indice territoriale, una superficie lorda di pavimento (slp) inferiore a mq. 35,00 (Slp minima di un monolocale) per ogni piano di fabbricato realizzabile nell'area di concentrazione dell'edificato.

Gli interventi possono essere attuati per sub ambiti o per parti con le procedure e le modalità esplicitate al precedente articolo 6.

La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie e la cessione delle aree a servizi.

La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica che deve tenere conto delle individuazioni in tal senso fornite nella Relazione Geologica allegata al Piano.

Dove non individuato nella scheda il numero dei piani sul fronte considerato dell'area di concentrazione dell'edificato, dovrà far riferimento al numero dei piani prevalenti negli edifici prospicienti l'affaccio sulla via stessa e comunque non dovrà essere superiore a 4 piani.

Art. 36 bis Aree destinate a parchi e verde attrezzato soggette a perequazione

- 1 I proprietari delle aree destinate a parchi e verde attrezzato non individuate in scheda normativa e classificate a servizi secondo il decreto ministeriale 2 aprile 1968 n.1444, possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando una capacità edificatoria pari ad un indice di 0,1 mq SLP/mq ST e la volumetria edilizia sarà localizzata come stabilito ai successivi commi 3, 8 e 9.
- 1.bis Per le aree comprese nelle zone ZB del Parco Territoriale della Valle del Ticino, l'indice edificatorio è ridotto del 20%, nelle aree a verde ricadenti nelle fasce fluviali A e B del Piano Per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Po, l'indice edificatorio è ridotto del 40%. Dalla possibilità attuativa di cui al precedente comma sono comunque escluse le aree già attuate o acquisite con finalità di interesse pubblico.
- 2 Qualora sull'area insistano edifici non abusivi da demolire, in aggiunta alla capacità edificatoria sopra indicata, sarà possibile utilizzare un terzo della SLP degli edifici esistenti e da demolire.
- 3 La capacità edificatoria può essere realizzata:
 - a) in loco su porzione dell'area stessa (area di concentrazione dell'edificato)
 - b) mediante trasferimento nelle aree di trasformazione (articolo 17) o nelle aree di riqualificazione esterna (articolo 18), rispettando i parametri edilizi previsti per queste aree dalle presenti norme e purché siano garantiti gli standard di legge, o nelle aree di concentrazione dell'edificato di cui al precedente punto a), fino al raggiungimento di una densità fondiaria massima di 3 mc/mq.
- 1 La capacità edificatoria deve essere trasferita quando:
 - a) l'area di concentrazione dell'edificato costituisce inevitabilmente pregiudizio all'accessibilità pubblica delle aree a parchi e verde attrezzato di progetto; nonché quando le aree risultano:
 - b) comprese nelle zone ZB del Parco Territoriale della Valle del Ticino in quanto aree sottoposte a vincoli ambientali e paesistici;
 - c) disciplinate dall'art. 22 (Parco della Vernavola) in quanto aree sottoposte a specifica normativa di riqualificazione oltre che ambientale;
 - d) ricadenti nelle fasce di rispetto stradali, ferroviarie e cimiteriali;
 - e) ricadenti nelle fasce fluviali "A" e "B" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001, così come specificate dallo Studio Geologico a supporto del P.R.G..
- 1 La cessione gratuita delle aree destinate a servizi può essere soddisfatta, in tutto o in parte, anche con la cessione di altre aree in altra zona, aventi la medesima destinazione, qualora l'Amministrazione ne riconosca il maggiore pubblico interesse in ragione delle seguenti circostanze:
 - assenza di interesse immediato alla cessione delle aree in quella zona;
 - contiguità o prossimità a proprietà comunali delle altre aree da cedere;
 - maggiore e particolare rilevanza ambientale e/o paesaggistica delle altre aree da cedere;
 - soddisfacimento, attraverso le altre aree, di fabbisogni per la realizzazione di attrezzature e servizi già programmati o da attuare contemporaneamente agli interventi edilizi.
- 1 Quando la capacità edificatoria è realizzabile in loco (comma 3/a) la cessione gratuita delle aree destinate a servizi non può essere inferiore al 75% dell'area.
- 2 L'intervento deve essere realizzato:
 - 1) nelle aree di superficie complessiva superiore a mq 5.000 mediante piano attuativo convenzionato;
 - 2) nelle aree di superficie complessiva inferiore a mq 5.000 mediante permesso di costruire convenzionato.

3) La convenzione deve prevedere le aree da cedere e indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzare.

In entrambi i casi, dove l'intervento non comprende interamente una zonizzazione continua di P.R.G., dovrà essere corredato da apposito studio unitario esteso all'intera zonizzazione stessa.

1 L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità riconosciuta dal Piano ed essere resa funzionalmente collegata alle reti urbanizzative comunali esistenti o da realizzare contestualmente agli interventi edilizi consentiti.

2 L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili da riqualificare (art. 14) o consolidate (art. 15), al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio previste dal Piano.

Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo tra le rispettive proprietà, le aree accorpate, costituendo un'unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie fondersi ed organizzarsi funzionalmente su di essa.

3 La superficie dell'area di concentrazione dell'edificato, in presenza di edifici esistenti e da demolire per i quali è possibile utilizzare un terzo della SLP ai sensi del precedente comma 2, potrà essere aumentata, in ampliamento della superficie prevista, fino ad un massimo del 20% sia nel caso di edificazione in loco (comma 3/a), sia nel caso di trasferimento della capacità edificatoria (comma 3/b). L'area di concentrazione fondiaria potrà essere aumentata allo stesso modo, anche in assenza di edifici preesistenti, qualora vengano cedute aree comprese nel Parco Territoriale della Valle del Ticino e nel Parco della Vernavola, rinunciando ad utilizzare il relativo diritto edificatorio.

4 La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica che deve tenere conto delle individuazioni in tal senso fornite nella Relazione Geologica allegata al Piano.

5 Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:
numero piani:

- Nelle zone omogenee di tipo F collocate all'interno del perimetro dell'area di impianto storico, per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
- Nelle altre zone omogenee massimo 3

Distanza dai confini: ml 5

Distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG:

- pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 5,00 dal confine, se su lotti contermini
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m.5,00, se sul medesimo lotto

Distanza tra nuovi fabbricati: ml 10

1 Quando la capacità edificatoria è trasferita (comma 4) la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100% dell'area.

2 Per la quantificazione della superficie di intervento in relazione alla definizione del procedimento preordinato all'ottenimento del titolo abilitativo, a favore della proprietà degli immobili, l'estensione dell'area è definita, all'interno dalla zonizzazione omogenea di P.R.G.:

a) dal progetto di opera pubblica predisposto dall'Amministrazione comunale con riferimento a tutte le aree necessarie e coinvolte nell'intervento, sempre che, nei casi previsti di cessione del 75% delle aree sia dimostrata l'idoneità di queste di ospitare compiutamente il progetto,

b)ovvero dalla Giunta Comunale in accoglimento della proposta del soggetto interessato, nei casi in cui sia dimostrato il rilevante e immediato interesse dell'Amministrazione ad ottenere la disponibilità delle aree provvedendo a deliberare perimetrazione di un'ambito di intervento con riferimento anche alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà,

c)ovvero in sede di studio unitario di cui al comma 7, ultimo paragrafo.

- 1 La destinazione d'uso della SLP generata è di residenza (articolo 2 comma 2) o di attività di servizio alle persone (articolo 2 comma 15).
- 2 Le aree di concentrazione dell'edificato, una volta attuate, perdono la loro classificazione originaria di P.R.G. secondo il D.M. 02/04/1968 n° 1444 e sono classificate, in base al medesimo D.M., di categoria B e C.

Titolo IV
Disposizioni finali

Art. 37 Fasce di rispetto e vincoli

- 1 Il Prg individua le fasce di rispetto ed i vincoli nella tavola «Vincoli e fasce di rispetto» in scala 1:5.000. Alcune di esse sono riportate nella tavola «Azzonamento delle Aree normative» in scala 1:2000.
- 2 Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono l'indice di edificabilità delle Aree normative in cui ricadono.
Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, purchè in quest'ultimo caso mediante atto d'obbligo si rinunci al maggior indennizzo in caso di acquisizione da parte del Comune, per le opere effettuate.
Nelle fasce di rispetto ferroviario tali interventi sono ammessi con cambio di destinazione d'uso. Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.
- 3 La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano possono subire parziali modifiche di tracciato a seguito della realizzazione della infrastruttura, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da rilevare in sede di progetto, da approvarsi con Delibera di C.C. **previa approvazione di adeguata variante.**
- 4 All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è consentito, per la sola superficie dell'edificio interessato dall'ampliamento, un incremento della medesima Slp nella percentuale massima del 10% (R.D. 27/07/1934 n.° 1265 e successive modifiche ed integrazioni)

Art. 38 Stazioni di servizio e rifornimento carburante

1 Attrezzature ed impianti per la distribuzione del carburante e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli.

Tali attrezzature sono consentite nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto ed in tutte le aree normative con esclusione dell'Area di impianto storico, dell'Area di antica formazione, del Parco Visconteo, del Parco della Vernavola, del Parco agricolo del fiume Ticino. Nelle Aree agricole sono consentite limitatamente alle fasce di rispetto stradale. Nelle aree a servizi di cui all'art. 36, limitatamente ad una superficie massima di mq. 500, purché in fregio a sedi stradali. **Sono fatti salvi i disposti della D.G.R. n. VI/1309 del 29 settembre 1999, della D.G.R. n. VI/48714 del 29 febbraio 2000 e relativo allegato A.**

2 Modificazione delle aree

- Superficie minima dell'area: mq 500
- Rapporto di copertura (RC)%: 10% della SF escluse le pensiline. L'estensione delle pensiline non deve comunque superare un R.C. del 30%.
- Verde: 10 mq ogni 100 mq di SF
- Distanza dal ciglio stradale o dal limite esterno del marciapiede: non inferiore a 5,5 m.

3 Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli sono esclusi dalla verifica del rapporto di copertura e devono rispettare le distanze dai confini non inferiore a m. 3.

4 I distributori di GPL e di gas metano sono ammessi esclusivamente nell'Area per attività produttive esistenti e nelle aree destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto e comunque nell'osservanza delle prescrizioni del DPR 12/1/71 e art. 26 della LUR 51/75.

5 Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del presente piano e che si trovino in contrasto con il medesimo sono consentiti gli interventi di manutenzione tesi a garantire la sicurezza degli impianti, fatti salvi comunque gli adeguamenti delle strutture alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

6 Modalità attuative

E' richiesta la concessione a titolo precario ai sensi dell'art. 26 secondo comma della LUR 51/75 nelle aree per la viabilità, per i servizi e nelle fasce di rispetto stradale.

È richiesta la Concessione negli altri casi.

Art. 39 Facoltà di deroga

- 1 Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe previste dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150, da applicarsi secondo le procedure di legge.

Art. 40 Norme abrogate

- 1 Con l'entrata in vigore del presente P.R.G. sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

- 2 Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto del Regolamento Edilizio ove specificamente indicato e con le norme a carattere edilizio del Regolamento di Igiene ed a carattere urbanistico del Regolamento di Polizia Rurale corrispondenti.

Art. 41 Norme transitorie

- 1 Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del presente piano si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
- 2 le aree soggette a Piani Attuativi, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del presente Prg, sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi, se ancora vigenti.
- 3 Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del nuovo Prg., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.
- 4 Restano escluse dal campo di applicazione delle presenti norme le denunce di inizio attività (D.I.A.) di cui alla legge 662/1996, depositate agli atti dell'Amministrazione Comunale antecedentemente alla data della deliberazione consiliare di adozione del PRG.

Art. 42 Norme e criteri per gli insediamenti commerciali

- 1 Nelle aree normative in cui le destinazioni d'uso commerciali sono ammesse, in attesa dell'emanazione delle direttive regionali ai sensi del Dgls 114/98, si possono insediare, ove consentito, nuove attività commerciali, in relazione ai seguenti punti:
- 2 **a) Settore merceologico**
Destinato, nella base dei codici di attività ISTAT, con riferimento all'attività prevalente.
I settori sono definiti, in base all'attrazione di clientela su unità di superficie e di tempo (rotazione) a basso impatto e ad alto impatto.
- 3 - alimentare
Si definiscono attività alimentari le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia. Le attività alimentari sono attività ad alto impatto.
Alimentari despecializzati
Alimentari tradizionali
- 4 - non alimentare a basso impatto;
Si definiscono attività commerciali non alimentari a basso impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:
Merceologia
Auto, moto
Tessili
Mobili, illuminazione, articoli in legno e
Plastica, articoli diversi per uso domestico
Elettrodomestici, TV, dischi, nastri, strumenti musicali, macchine per cucine e maglieria
Ferramenta-colori
Attrezzature ufficio
Cine foto ottica
Orologeria, gioielli
Casalinghi
Oggetti d'arte, di culto e di decorazione
Animali vivi da affezione
Libreria
- 5 - non alimentare ad alto impatto.
Si definiscono attività commerciali non alimentari ad alto impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:
Medicali, profumeria
Abbigliamento
Calzature
Giornali, cartoleria
Giocattoli
Articoli sportivi, da regalo
Videogiochi
Videonoleggi
- 6 **b) Dimensione della struttura commerciale (mq. di superficie di vendita)**
-piccola: tra 0 e 250 mq. di superficie di vendita

- medio-piccola: tra 251 e 1.499 mq. di superficie di vendita
- medio-grande: tra 1.500 e 2.500 mq. di superficie di vendita
- grande: sopra i 2.500 mq. di superficie di vendita

7 **c) Aree normative**

Il quadro sinottico (quadro A) delle nuove attività commerciali classifica le tipologie in relazione alle strutture di vendita nelle diverse aree normative.

La loro ammissibilità è determinata esclusivamente alle condizioni esplicitate nelle norme delle aree normative e nelle schede allegate.

8 Nelle diverse aree normative, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di dimensione superiore in mq. di superficie di vendita, sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore in mq. di superficie di vendita, facendo riferimento allo stesso settore merceologico.

9 **d) Il quadro B definisce:**

- 1) quali sono le aree di trasformazione a vocazione commerciale e le aree per attività miste esistenti a vocazione commerciale, ove sono ammesse le strutture di media e grande dimensione;
- 2) la quantità massima consentita in tali aree di Superficie Lorda di Pavimento (di cui all'art. 1 comma 12) a destinazione commerciale (di cui all'art. 2 comma 6);
- 3) il numero delle strutture di media e grande dimensione ammesse in tali aree e la dimensione massima della superficie di vendita della struttura di grande dimensione.

10 **e) Il quadro C** individua, per le diverse tipologie commerciali, lo standard a parcheggio che obbligatoriamente deve essere a tale uso destinato in caso di attivazione delle diverse tipologie di vendita.

11 **f) Qualità edilizia**

Le indicazioni che seguono hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia.

12 **Città da tramandare**

Gli interventi non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipomorfologici e strutturali dell'organismo edilizio esistente.

13 Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da non alterare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto, ecc).

Gli esercizi commerciali devono contribuire alla valorizzazione dei percorsi storici e i luoghi a ciò tradizionalmente vocati con particolare attenzione alla sistemazione dei percorsi e dell'accessibilità.

14 **Città da migliorare – città da trasformare**

Per gli insediamenti commerciali destinati alla media e alla grande distribuzione si deve prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento. A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di

carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno con specifico riferimento ai seguenti parametri:

- altezza
- materiali costruttivi
- sistemazione delle aree scoperte
- accessibilità
- segnaletica e cartellonistica
- mitigazione ambientale

15 In particolare deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

16 **g) Attuazione degli interventi**

Al fine di unificare le procedure abilitative urbanistico-edilizie con quelle commerciali, si forniscono le seguenti indicazioni. Tali indicazioni hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia:

17 Esercizi di vicinato: comunicazione ex art.7 D.L. gs 114/98

Qualora l'apertura di un esercizio di vicinato, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) ovvero alla procedura di cui all'art.26, Legge punto 47/1985 per le opere interne, alla comunicazione di cui all'art.7 del T.L. gs 114, andrà allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.2, comma 60 della Legge 662/96 ovvero dal citato art.26.

18 Medie strutture di vendita: autorizzazione ex art.8 del D.L. ds. 114/98

Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., ovvero la procedura prevista per le opere interne dall'art.26 della Legge 47/85, alla richiesta di autorizzazione comunale andrà allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.2, comma 60 della Legge 662/96 ovvero dal citato art. 26.

Qualora invece sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a concessione edilizia, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.L.gs 114/98, andrà presentata istanza di concessione edilizia, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tal caso:

- a)il rilascio della concessione edilizia dovrà avvenire nei termini previsti per l'emanazione dell'autorizzazione commerciale, ma non potranno essere previste forme di silenzio assenso per gli aspetti connessi alla concessione edilizia, bensì scatteranno i termini per il commissariamento di cui all'art.4, Legge 493/93, come modificato dall'art.2, comma 60, Legge 662/96;
- b)l'autorizzazione commerciale e la concessione edilizia potranno essere contenuti in un unico atto, ma in tal caso il provvedimento conterrà l'indicazione degli oneri concessori da corrispondere al Comune e andrà assoggettato alle medesime misure di pubblicità previste per la concessione edilizia (pubblicazione all'Albo Pretorio e notifica all'interessato);
- c)l'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti anche di concessione edilizia, andrà sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare la concessione edilizia: in caso la struttura comunale che si occupa di commercio e quella che si occupa di edilizia siano distinte, l'atto andrà sottoscritto congiuntamente dai

responsabili delle due strutture, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interni all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione ex art.7, Legge 1497/39, di competenza comunale in base alla L.R.18/97, potrà essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, rispettando comunque le specifiche procedure di cui all'art.5 della L.R.18/97 e i criteri regionali contenuti nella D.G.R.L. 6/30194 del 25.07.1997, in B.U.R.L. del 17.10.1997, III Suppl. Ord. n.42.

In particolare il parere ambientale, distinto da quello urbanistico è espresso dalla Commissione Edilizia, integrata a termine del comma 1 del citato art.5 della L.R. 18/97 secondo le particolari modalità contemplate dal comma 2 del medesimo art.5: l'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica andrà successivamente inviato, unitamente al parere della commissione edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento di cui all'art.1, comma 5 della Legge 431/85.

19 Grandi strutture di vendita: conferenze dei Servizi ex art.9 del D.L.gs 114/98

La verifica della conformità urbanistica dell'intervento è preliminarmente svolta dagli uffici comunali: a detto accertamento tecnico si attesterà la conferenza dei Servizi ex art.9 del D.L.gs.114/98, che dovrà comunque valutare anche le applicazioni urbanistico edilizie dell'intervento proposto.

L'esito negativo della conferenza preclude anche gli effetti concessori.

In sede di procedimento unificato, alla conferenza dei Servizi andrà presentato il progetto esecutivo dell'intervento proposto e al verbale della conferenza stessa, che avrà effetti di concessione edilizia, andrà allegata la quantificazione degli oneri concessori (effettuata dagli uffici comunali competenti).

Tale verbale sarà assoggettato alle medesime forme di pubblicità previste per la concessione edilizia (pubblicazione all'Albo Pretorio e notifica all'interessato).

Per gli immobili sottoposti a vincoli (paesaggistico, storico-artistico, archeologico, idrogeologico) il verbale della conferenza dei servizi produrrà effetti di autorizzazione solo se alla conferenza stessa parteciperanno, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti delle Autorità competenti alla tutela del vincolo (il Comune per il vincolo paesistico, la Sovrintendenza per quello storico, artistico e archeologico, l'Autorità Forestale per quello idrogeologico).

Nel caso di vincolo paesistico il verbale della conferenza dei Servizi, avente efficacia di autorizzazione paesistica, dovrà essere trasmesso alla Sovrintendenza ai fini del controllo di cui all'art.1, comma 5 Legge 431/85, qualora la Sovrintendenza stessa non sia intervenuta direttamente alla conferenza dei servizi.

Quadro A – Quadro sinottico di ammissibilità per le nuove attività commerciali

TIPOLOGIA MERCEOLOGICA

DIMENSIONE STRUTTURA	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE AD ALTO IMPATTO	NON ALIMENTARE A BASSO IMPATTO
<u>Piccola</u> piccola dimensione: tra 0 e 250 mq	Città da tramandare Città da migliorare Città da trasformare	Città da tramandare Città da migliorare Città da trasformare	Città da tramandare Città da migliorare Città da trasformare
<u>Medio-piccola</u> medio piccola dimensione: tra 251 e 1.499 mq	Città da migliorare Città da trasformare	Città da migliorare Città da trasformare	Città da tramandare Città da migliorare Città da trasformare
<u>Medio-grande</u> medio grande dimensione: tra 1.500 e 2.500 mq	Città da trasformare	Città da trasformare	Città da trasformare
<u>Grande</u> grande dimensione: oltre 2.500 mq	Città da trasformare	Città da trasformare	Città da trasformare

- 1) Le definizioni: città da tramandare, città da migliorare, città da trasformare, territorio da non costruire, fanno riferimento alle aree normative riportate al punto A della Premessa delle presenti norme.
- 2) nelle aree di impianto storico non sono ammesse nuove attività commerciali negli edifici del gruppo 1 e 2
- 3) nuove attività commerciali non sono ammesse nelle aree a ville con parco e aree a ville e casette isolate
- 4) le strutture di dimensione medio-grande e grande sono ammissibili solo nelle aree individuate dal successivo quadro B

Quadro B – Dimensionamento delle attività commerciali nelle aree di trasformazione a vocazione commerciale e nelle aree per attività miste esistenti a vocazione commerciale

	Area di trasformazione	Superficie lorda di pavimento (SLP)	Strutture di media dimensione ammesse (250-2.500 mq di superficie di vendita)	Strutture di grande dimensione ammesse (> 2.500 mq di superficie di vendita)	Dimensione max della struttura di grandi dimensioni (mq di superficie di vendita)
Primo livello	Area ex FIAT	15.000	Fino a 3	Fino a 1	5.000
Secondo livello	Chatillon	3.000	Fino a 2 Escluso il settore alimentare	No	No
Terzo livello	Area Scalo FS	3.000	Fino a 1 Escluso il settore alimentare	No	No
	Area SNIA	3.500	Fino a 1 Escluso il settore alimentare	No	No
	Area NECA	1.000	Fino a 1 Escluso il settore alimentare	No	No

Quadro C – Parcheggi standard per tipologie commerciali

Tipologia commerciale	Superficie da destinare a parcheggio standard mq/mq di S.V.
A- Supermercati di medio piccole dimensioni: sv < 1.500 mq	1,5 mq
B- Supermercati compresi tra 1.500 e 2.500 mq di sv	2,0 mq
C1- Ipermercati, sv compresa tra 2.500 e 5.000 mq	2,5 mq
C2- Ipermercati, con superficie compresa tra 5.000 e 10.000 mq	3,0 mq
C3- Ipermercati, con superficie superiore a 10.000 mq	3,5 mq
D1- Esercizi non alimentari di medio piccole (250 – 1.500 mq) dimensioni (alto impatto)	1,0 mq
D2- Esercizi non alimentari di medio grandi (1.500 – 2.500 mq) dimensioni (alto impatto)	1,5 mq
D3- Esercizi non alimentari di grandi (> 2.500 mq) dimensioni (alto impatto)	2,0 mq
D4- Esercizi non alimentari di medie (250-2.500 mq.) dimensioni (basso impatto)	1,0 mq
D5- Esercizi non alimentari di grandi (>2.500 mq.) dimensioni (basso impatto)	1,5 mq.
E- Galleria di centro commerciale **	1,0 mq.

* Al di sotto dei 250 mq di superficie di vendita, si applicano i parametri di parcheggio di pertinenza per ogni mq di s.v., e tale indice si considera monetizzabile, così specificati: 0,8 mq. di parcheggio per le zone di categoria A e B del D.M. 2/4/68 n. 1.444 e 1 mq. di parcheggio per le zone di categoria C del D.M. 2/4/68 n. 1.444.

** Con tale definizione si intende fare riferimento alle piccole strutture del commercio al dettaglio, alle strutture paracommerciali ed extra commerciali che completano l'offerta di un centro commerciale integrato (ristorazione, sportelli bancari, artigianato di servizio, ecc.)

Art. 43 Consultazione delle tavole di Piano

- 1 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano prevale l'informazione delle tavole di dettaglio sulle tavole di scala d'insieme.
- 2 In caso di disposizioni contraddittorie tra elaborati grafici e Norme di Attuazione prevale quanto stabilito dalle Norme.
Gli originali delle tavole di Piano sono depositati presso la Casa comunale ed ivi consultabili.
- 3 Le indicazioni di dettaglio riportate nelle diverse schede normative prevalgono sulle indicazioni cartografiche di carattere generale contenute nelle tavole di Piano.

Titolo VIII
Elaborati del Prg

Art. 44 Rapporti con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e norme di carattere geologico.

1. E' fatto salvo il regime giuridico del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n° 18/2001 (pubblicata sul Supplemento Straordinario della Gazzetta Ufficiale n. 166 del 19/07/2001), approvato con D.P.C.M. 24/05/2001 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 08/08/2001) e pubblicato all'Albp Pretorio del Comune di Pavia per 15 giorni consecutivi dal 25/10/2001 senza che siano pervenute osservazioni. In particolare, poiché nel territorio comunale ricadono aree classificate come Fascia Fluviale A e B, delimitate con apposito segno grafico nelle tavole dell'Elaborato del PAI (fogli: 160 Sezione I – Belgioioso – Po 30 – Ticino O1; 160 Sezione IV – Pavia – Po 31 – Ticino 02; 139 Sezione III – Belgioioso – Ticino 03), ai sensi delle Norme del PAI, art. 27, comma 1, sono immediatamente vincolanti le prescrizioni riguardanti, le trasformazioni d'uso del territorio possibili in relazione agli obiettivi di sicurezza idraulica, di cui ai seguenti articoli delle Norme del PAI: art. 1, commi 5 e 6; art. 29, comma 2; art. 30, comma 2; art. 32, commi 3 e 4; art. 38; art. 38bis; art. 39, commi 1,2,3,4,5,6; art. 41; sono inoltre recepite le Norme del PAI riguardanti le Fasce fluviali di cui agli articoli 29, 30, 32, 38ter e 39.
2. Lo Studio geologico a supporto del PRG di cui al successivo art. 45, Elaborati testuali n. 5 e 8 (e successiva integrazione), è parte integrante del presente PRG ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 24 novembre 1997, n. 41. Come contemplato dalle vigenti disposizioni regionali, le norme di carattere geologico contenute in tale Studio, con specifico riferimento alla TAV. 7 "Carta di sintesi, con zonizzazione geotecnica ed indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano (in Elaborato testuale n. 5), alla "Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano" (Elaborato testuale n. 8) ed alla sua successiva integrazione, sono parte integrante, con carattere prevalente delle presenti N.T.A., ed ogni intervento dovrà essere conforme ed ottemperante, previa verifica tecnica in fase istruttoria, alle prescrizioni geologiche ivi contenute.
3. In attesa dell'adeguamento del presente strumento urbanistico e relativo Studio Geologico al PAI (contemplato dall'art. 17, comma 6, della Legge 183/1989) ed a quanto disposto dalle D.G.R. 29 ottobre 2001 n. VII/6645 e 11 dicembre 2001 n. VII/7365, le tavole dell'Elaborato 8 del PAI di cui al precedente comma 1. Costituiscono parte integrante del P.R.G.; le delimitazioni delle Fasce Fluviali ivi contenute e le relative norme hanno carattere permanente. All'atto della definitiva approvazione da parte degli Enti competenti del citato adeguamento del P.R.G., diverranno vigenti le prescrizioni ivi contenute, ad integrazione e/o modificazione di quanto contemplato al presente articolo.

Art. 45 Elaborati del Prg

Materiali analitici

1. Atlante urbano – Quaderno in formato A3 composto da n. 55 tavole a colori e relativa legenda.
2. Le indagini del Piano. Quaderno in formato A3.
3. Il sistema dei servizi e la valutazione degli standard. Quaderno in formato A3.
4. Analisi degli insediamenti storici. Schede di indagine edilizia, funzionale ed ambientale relative alle zone «A» (estratti). N. 4 quaderni in formato A4.

Tavole di Piano

1. Planimetria di inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini – scala 1:25.000. N. 1 foglio a colori.
- 2.1. Area Centrale. Immobili vincolati ex L. 1089/39 – scala 1:2.000. N. 1 foglio a colori.
- 2.2. Vincoli e fasce di rispetto – scala 1:5.000. N. 18 fogli a colori.
3. Zone omogenee ex D.M. 2/4/68 n. 1444 – scala 1:10.000. N. 1 foglio a colori
4. Azzonamento delle aree normative – scala 1:2.000. N. 55 fogli a colori.
Azzonamento delle aree normative. Legenda – scala 1:2.000. N. 1 foglio a colori
- 4 A. Azzonamento delle aree normative – scala 1:5.000. N. 4 fogli a colori.
Azzonamento delle aree normative. Legenda – scala 1:5.000. N. 1 foglio a colori
5. Individuazione dei gruppi di edifici – scala 1:2.000. N. 55 fogli a colori.
- 5 A. Individuazione dei gruppi di edifici – scala 1:5.000. N. 4 fogli a colori.
6. Patrimonio storico e ambientale – scala 1:5.000. N. 4 fogli a colori.
7. Il sistema dei servizi – scala 1:5.000. N. 4 fogli a colori.
Il sistema dei servizi. Legenda – scala 1:5.000. N.1 foglio a colori
8. Area centrale. Spazi pubblici – scala 1:2.000. N. 1 foglio a colori.
9. Schema generale della viabilità urbana – scala 1:10.000. N. 1 foglio a colori.

Elaborati testuali

1. Relazione illustrativa. Quaderno in formato A3.
2. Norme tecniche di attuazione. Quaderno formato A4.
3. Schede normative. Quaderno in formato A4 con allegate tavole a colori in formati A4 e A3.
4. Analisi degli insediamenti storici. Schede di indagine edilizia, funzionale ed ambientale relative al sistema delle cascine. Quaderno in formato A4 con allegate tavole a colori in formati A4 e A3.
5. Indagini geologiche a supporto del Prg comunale. N. 5 raccoglitori in formato A4 con allegate tavole in differenti formati.
6. Studi sulla mobilità per il Nuovo Piano Regolatore Generale. Quaderno in formato A4 con allegate tavole in formato A3.
7. Strumento di programmazione commerciale e allegato al Prg, in applicazione del D. Lgs. 114/98. N. 2 quaderni in formato A4.
8. Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano e classi di fattibilità. Quaderno in formato A4 con allegate tavole in differenti formati.

Allegati tecnici

1. Computo delle aree a servizi. Elenco delle aree destinate a servizi. Quaderno in formato A4 con allegate tabelle in formato A3.
Computo delle aree a servizi – scala 1:5.000. N. 4 fogli.
Computo delle aree a servizi. Legenda – scala 1:5.000. N. 1 foglio
2. Stima sommaria del bilancio economico del Prg. Quaderno in formato A4.

ALLEGATO A

ELENCO DELLE SPECIE VEGETALI CONSIGLIATE E AMMESSE

NOME ITALIANO	NOME LATINO
Salice bianco	Salix alba
Salice di ripa (salice incana)	Salix elaeagnos
Pioppo bianco	Populus alba
Pioppo gatterino	Populus canescens
Pioppo nero	Populus nigra
Ontano nero	Alnus glutinosa
Nocciolo	Corylus avellana
Farnia	Quercusa robur o pedunculata
Olmo campestre	Ulmus minor o campestris
Bagolaro o Romiglia Frigiè	Celtis Australis
Ciliegio selvatico	Pruinus avium
Pado o ciliegio a grappoli	Prunus padus
Biancospino	Crataegus Monogyna
Melo selvatico	Malus sylvestris
Sorbo domestico	Sorbus dsomestica
Ciavardello	Sorbus terminalis
Spino cervino	Rhamnus cathartica
Frangola o putine	Frangula arnus
Vite	Vitis vinifera
Oppio o testucchio	Acer campestre
Tiglio selvatico	Tilia cordata

NOME ITALIANO	NOME LATINO
Corniolo	Cornus mas
Ligustro	Ligustrum volgare
Frassino	Fraxinus excelsior
Orniello	Fraxinus ornus
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus
	Lonicera caprifolium
Noce	Juglans regia
Noce nero	Juglans nigra
Platano	Platanus hybrida
Ippocastano	Aesculus Hippocastanum
Sambuco	Sampucus nigra