

NORME TECNICHE CONTRODEDOTTE

ART.1 comma 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.

ART. 1 comma 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.

ART.1 comma 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

ART. 3 paragrafo 1.3 comma 5 lettera D

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.

ART. 3 paragrafo 1.4 comma 6 lettera 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.

ART. 3 paragrafo 1.5 comma 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.

ART. 5 comma 6

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di soprizzo 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

ART. 6 comma 5 – procedure per gli interventi nelle aree di trasformazione

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.

ART: 11, comma 5, ultimo paragrafo

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.

ART. 12 comma 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.

ART. 13 – Aree di antica formazione – paragrafo C Modificazione delle aree

7 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.

ART. 13 comma 5

Parametri Edilizi

- 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.

ART. 14 comma 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

ART. 15 paragrafo 2 comma 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.

ART. 15 paragrafo 3) comma 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.

ART. 15 paragrafo 3) comma 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.

Art.16 comma 3

C. Modificazione delle aree

- 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.

ART. 16 comma 4

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.

ART.16 comma 10 comma aggiuntivo

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.

ART. 28 comma 6

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.

ART. 29 comma 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.

ART.29 comma 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).

Negli artt. 23 comma 3 lett. f), 35 comma 4, delle N.T.A vigenti, il riferimento all'art.36 e relativi commi deve essere sostituito con il richiamo al solo art.36 senza alcun riferimento ai commi

ART. 35 comma 4 – aree di riqualificazione esterna

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.
- 4 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..
- 5 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.
- 6 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.
- 7 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.

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.

8 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.

9 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.

10 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.

11 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.

12 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

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

14 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.

14 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).

15 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.

Art. 37 comma 2 – Fasce di rispetto e vincoli

Integrazione del testo

Come di seguito "...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, purché in quest'ultimo caso mediante atto d'obbligo si rinunci al maggiore indennizzo, in caso di acquisizione da parte del Comune, per le opere effettuate."

Art. 37 Fasce di rispetto e vincoli

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. 27.7.1934 n° 1265 e successive modifiche ed integrazioni)

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
Corniolo	Cornus mas
Ligustro	Ligustrum volgare

NOME ITALIANO	NOME LATINO
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