
Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco	prof. Gian Carlo Corada
L'Assessore	p.i. Daniele Soregaroli
Il Segretario Generale	dott. Vincenzo Filippini
Il Responsabile del procedimento	arch. Marco Masserdotti

redatto da:
servizi e uffici del Settore Gestione del Territorio

TITOLO I – NORME GENERALI.....	7
<i>Art. 1 FINALITÀ DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.</i>	<i>8</i>
<i>Art. 3 ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 4 DESTINAZIONI D'USO - GRUPPI FUNZIONALI – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 5 DESTINAZIONI D'USO - APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE</i>	<i>17</i>
<i>Art. 6 DEROGHE</i>	<i>17</i>
<i>Art. 7 NOZIONI – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 8 AREE DI PERTINENZA DIRETTA OD INDIRETTA DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 9 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 10 URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 11 URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 12 NORME SUI PARCHEGGI DI PERTINENZA DI EDIFICI PRIVATI E PUBBLICI.....</i>	<i>34</i>
TITOLO II – NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE	37
<i>Art. 13 GESTIONE DELLA VARIANTE GENERALE MEDIANTE I PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE</i>	<i>37</i>
<i>Art. 14 ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE MEDIANTE PIANI ATTUATIVI ORDINARI E SPECIALI.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 15 RAPPORTI TRA PROGRAMMI PLURIENNALI E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 16 STANDARD DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 17 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI IN VARIANTE.....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 18 ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE MEDIANTE CONCESSIONI OD AUTORIZZAZIONI EDILIZIE SINGOLE</i>	<i>41</i>
<i>Art. 19 CATASTO URBANISTICO – MONITORAGGIO – GESTIONE URBANISTICA.....</i>	<i>42</i>
TITOLO III – PEREQUAZIONE URBANISTICA	43
<i>Art. 20 OBIETTIVI DI PEREQUAZIONE.....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 21 TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI DI PERTINENZA DELLE AREE</i>	

	<i>VINCOLATE DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO IN AMBITI INSEDIATIVI PRIVATI.....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 22</i>	<i>ATTI CONVENZIONALI CUI RICORRERE PER I TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI.....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 23</i>	<i>TRASFERIMENTI DI DIRITTI DI EDIFICABILITÀ DA UNA ZONA INSEDIATIVA AD ALTRA</i>	<i>46</i>
<i>Art. 24</i>	<i>CARATTERISTICHE DELLE AREE DI PERTINENZA INDIRETTA</i>	<i>47</i>
TITOLO IV – NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL’AMBIENTE ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI ED AL DECORO URBANO.....		48
<i>Art. 25</i>	<i>VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 26</i>	<i>VERIFICA RELATIVA ALLA SALUBRITÀ DELLE AREE DA EDIFICARE.....</i>	<i>54</i>
<i>Art. 27</i>	<i>TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 28</i>	<i>TUTELA DEI CORSI D’ACQUA E DELLE LORO SPONDE</i>	<i>56</i>
<i>Art. 29</i>	<i>TUTELA DEI POZZI DI ACQUA POTABILE</i>	<i>57</i>
<i>Art. 30</i>	<i>INTERVENTI INTERESSANTI AMBITI SOGGETTI A VINCOLI IMPOSTI IN BASE AL D.LGS 29.10.1999 N. 490.....</i>	<i>58</i>
<i>Art. 31</i>	<i>MODIFICHE DEI PROGETTI NECESSARIE PER SODDISFARE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE E DI DECORO URBANO.....</i>	<i>58</i>
TITOLO V – NORME RELATIVE ALLE VARIE ZONE		60
<i>Art. 32</i>	<i>SUDDIVISIONE IN ZONE E SOTTOZONE</i>	<i>60</i>
<i>Art. 33</i>	<i>PARAMETRI UTILIZZATI PER LA DISCIPLINA DI ZONE E SOTTOZONE</i>	<i>62</i>
<i>CAPO I – NORME SUL CENTRO STORICO E LE ALTRE ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE</i>		<i>63</i>
<i>Art. 34</i>	<i>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI SITI IN ZONA A – PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AGLI INTERVENTI STESSI.....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 35</i>	<i>SOTTOZONA A1 – CENTRO STORICO AREE CENTRALI</i>	<i>70</i>
<i>Art. 36</i>	<i>SOTTOZONA A2 - CENTRO STORICO AREE DI FRANGIA.....</i>	<i>73</i>
<i>Art. 37</i>	<i>SOTTOZONE AUR/cs - AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E</i>	

	<i>URBANISTICA ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>77</i>
<i>Art. 38</i>	<i>AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO E TUTELA DELLA CINTA MURARIA E DELLE RETI INFRASTRUTTURALI STORICHE.....</i>	<i>77</i>
<i>Art. 39</i>	<i>SOTTOZONA A3 – CENTRI STORICI NELLE FRAZIONI.....</i>	<i>78</i>
<i>Art. 40</i>	<i>SOTTOZONA Ac – CASCINE.....</i>	<i>81</i>
	<i>CAPO II – NORME RELATIVE ALLE ZONE B DI COMPLETAMENTO</i>	<i>88</i>
<i>Art. 41</i>	<i>SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B1: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CON AMPIA GAMMA DI FUNZIONI COMPLEMENTARI.....</i>	<i>88</i>
<i>Art. 42</i>	<i>SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....</i>	<i>93</i>
<i>Art. 43</i>	<i>SOTTOZONA B3: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO TIPOLOGICO E ARCHITETTONICO.....</i>	<i>100</i>
<i>Art. 44</i>	<i>SOTTOZONA B4: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI VERDE PRIVATO</i>	<i>102</i>
<i>Art. 45</i>	<i>SOTTOZONE BE - EDIFICI SPARSI OD AGGREGATI SITI NELLE ZONE AGRICOLE ...</i>	<i>103</i>
<i>Art. 46</i>	<i>SOTTOZONA BD1 – PRODUTTIVA INDUSTRIALE ESISTENTE</i>	<i>104</i>
<i>Art. 47</i>	<i>SOTTOZONA BD2 - PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO.....</i>	<i>107</i>
<i>Art. 48</i>	<i>SOTTOZONA BD3 - PREVALENTEMENTE DESTINATA AD ATTIVITÀ TERZIARIE - DIREZIONALI.....</i>	<i>112</i>
<i>Art. 49</i>	<i>SOTTOZONA B/AUR - AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE.....</i>	<i>114</i>

	<i>CAPO III – NORME SULLE ZONE DI ESPANSIONE.....</i>	<i>121</i>
<i>Art. 50</i>	<i>ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C DESTINATA A NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....</i>	<i>121</i>
<i>Art. 51</i>	<i>ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D DESTINATA A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</i>	<i>124</i>
	<i>CAPO IV – NORME RELATIVE ALLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E AGRICOLA.....</i>	<i>127</i>
<i>Art. 52</i>	<i>SOTTOZONA E1 – AGRICOLA.....</i>	<i>127</i>
<i>Art. 53</i>	<i>SOTTOZONA E2 – AGRICOLA DI NOTEVOLE INTERESSE PAESISTICO – AMBIENTALE.....</i>	<i>130</i>
	<i>CAPO V – NORME RELATIVE ALLE ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO ED ALTRE NORME.....</i>	<i>133</i>
<i>Art. 54</i>	<i>ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE.....</i>	<i>133</i>
<i>Art. 55</i>	<i>ZONA SPECIALE G DESTINATA AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE.....</i>	<i>136</i>
<i>Art. 56</i>	<i>ZONA SPECIALE I DESTINATA AD IMPIANTI TECNOLOGICI.....</i>	<i>140</i>
<i>Art. 57</i>	<i>ZONA SPECIALE S DESTINATA ALLA VIABILITÀ.....</i>	<i>142</i>
<i>Art. 58</i>	<i>SOTTOZONA SPECIALE S3 DESTINATA AD IMPIANTI FERROVIARI.....</i>	<i>144</i>
<i>Art. 59</i>	<i>ZONA SPECIALE P.L.I. DESTINATA AL POLO LOGISTICO PER L'INTERSCAMBIO DELLE MERCI.....</i>	<i>145</i>
<i>Art. 60</i>	<i>ZONA SPECIALE N DESTINATA AD ATTREZZATURE PER LA NAVIGAZIONE.....</i>	<i>147</i>

<i>Art. 61</i>	<i>PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DENOMINATO "PARCO DEL PO E DEL MORBASCO".....</i>	<i>148</i>
<i>Art. 62</i>	<i>AREE PER SPECIALI ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.....</i>	<i>163</i>
<i>Art. 63</i>	<i>SOTTOZONA G3 - AREE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE ED ALTRE ATTREZZATURE AD ESSE CONNESSE.....</i>	<i>164</i>
<i>Art. 64</i>	<i>ZONE DI RISPETTO.....</i>	<i>165</i>
<i>Art. 65</i>	<i>AZZONAMENTO ACUSTICO - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ACUSTICA.....</i>	<i>166</i>
	TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE.....	168
<i>Art. 66</i>	<i>AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI ANCORA EFFICACI.....</i>	<i>168</i>
<i>Art. 67</i>	<i>INTERVENTI SUGLI EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AMMESSA NELLE ZONE IN CUI RICADONO.....</i>	<i>168</i>
<i>Art. 68</i>	<i>DISPOSIZIONI RELATIVE AD IMMOBILI ALIENATI DAL COMUNE ED ALTRE DISPOSIZIONI.....</i>	<i>169</i>
	TITOLO VII – NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE.....	170
<i>Art. 69</i>	<i>INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI URBANI.....</i>	<i>170</i>
<i>Art. 70</i>	<i>PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI DI ESERCIZIO E PROCEDIMENTI URBANISTICO EDILIZI.....</i>	<i>170</i>
<i>Art. 71</i>	<i>DEROGHE.....</i>	<i>171</i>
<i>Art. 72</i>	<i>NORME TRANSITORIE.....</i>	<i>172</i>
<i>Art. 73</i>	<i>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - CENTRI COMMERCIALI - NORME PARTICOLARI.....</i>	<i>172</i>
<i>Art. 74</i>	<i>DISPOSIZIONI DI INSERIMENTO AMBIENTALE.....</i>	<i>174</i>
<i>Art. 75</i>	<i>DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (STANDARD).....</i>	<i>175</i>

ELENCO DEGLI ALLEGATI

A. ALLEGATI A CONTENUTO NORMATIVO

- 1. Schede cascine*
- 2. Schede degli Ambiti Urbani di Riqualificazione edilizia e urbanistica all'interno del centro storico (AUR/cs)*
- 3. Schede degli Ambiti Urbani di Riqualificazione (B/AUR)*

B. ALLEGATI DI GESTIONE DELLA VARIANTE GENERALE

- 1. Modalità di attuazione del Piano*
- 2. Elaborati di progetto integrativi richiesti per le zone territoriali omogenee A*
- 3. Parco locale di interesse sovracomunale denominato "Parco del Po e del Morbasco":*
 - Strumenti di attuazione e gestione*
 - Procedure*
- 4. Elenco delle specie arboree e arbustive ammesse per le zone E1, E2, Ac e Parco locale di interesse sovracomunale denominato "Parco del Po e del Morbasco"*
- 5. Contenuti della relazione conclusiva della verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione*

TITOLO I – NORME GENERALI

ART. 1 FINALITÀ DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

- 1.01 Il Comune di Cremona con la Variante generale al P.R.G. persegue gli obiettivi di corretto sviluppo urbanistico, indicati nella relazione illustrativa che la accompagna, assumendo:
- la tutela dell'ambiente come condizione dello stesso ed al contempo (anche alla luce della nozione di urbanistica di cui all'art. 80 del D.P.R. n. 616/1977) come obiettivo comunque da perseguire in sede di pianificazione comunale del territorio;
 - la tutela, il recupero e la valorizzazione del centro storico e del patrimonio storico-artistico in genere come finalità oggetto di necessaria privilegiata attenzione;
 - e la soluzione dei problemi di relazione e di integrazione delle periferie con le aree centrali e dei problemi di margine tra città e campagna tra le finalità prioritarie.
- 1.02 Viene previsto che i principi di economicità dell'organizzazione del territorio e delle infrastrutture e di sostenibilità dello sviluppo – che già hanno trovato, insieme ad altri principi, applicazione in sede di redazione del presente strumento urbanistico – siano, per quanto ancora possibile e necessario, oggetto di ulteriore applicazione nelle fasi di attuazione delle previsioni dello stesso sia per iniziativa pubblica sia per iniziativa privata.
- 1.03 In particolare, in applicazione dell'indicato principio di sostenibilità, in base alle disposizioni di cui al successivo art. 25 delle presenti Norme e ad altre disposizioni contenute nelle presenti Norme, in alcuni casi (ambiti di trasformazione urbanistica di maggior rilievo ed aree industriali dismesse), costituirà oggetto di obbligo una verifica di compatibilità urbanistico-ambientale con i valori e gli interessi di cui al presente articolo ed all'articolo sopra richiamato.
- 1.04 Sempre in base all'indicato art. 25.06 delle presenti Norme, la suddetta verifica potrà essere considerata necessaria od opportuna anche in casi diversi da quelli di cui al precedente comma.

- 1.05 Il presente strumento urbanistico contiene una ricognizione dei vincoli imposti su aree ed edifici in applicazione di varie disposizioni di legge o derivanti direttamente da disposizioni di legge finalizzate alla tutela di vari interessi pubblici, quali quelli relativi alla tutela del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.
- 1.06 Anche in relazione alla possibile incompletezza della ricognizione di cui al precedente punto, si evidenzia che, nel caso di contrasto tra previsioni del presente strumento urbanistico e disciplina conseguente, in base al vigente ordinamento, all'imposizione di suddetti vincoli, deve essere riconosciuta prevalenza a quest'ultima.
- 1.07 Nei limiti consentiti dalla omessa soluzione legislativa del problema della indifferenza delle proprietà a fronte delle scelte di pianificazione e per quanto possibile compatibilmente con l'esigenza di perseguire gli obiettivi di corretto sviluppo urbanistico di cui al precedente punto 1.01 e di garantire le condizioni di cui ai punti successivi, il presente strumento urbanistico promuove forme di perequazione, dettando all'uopo le disposizioni di cui al successivo Titolo III delle presenti Norme.
- 1.08 Le presenti Norme hanno principalmente la finalità di governare, sia pur garantendo agli operatori ampi margini di flessibilità (nei limiti consentiti dal vigente ordinamento), i processi di attuazione delle previsioni della Variante generale al P.R.G. in modo tale da promuovere il perseguimento dei suddetti obiettivi ed il rispetto delle indicate condizioni di sostenibilità dello sviluppo.
- 1.09 La Variante generale riconosce e sostiene l'attività agricola in tutte le sue peculiarità, sia d'attività d'impresa che di gestione ambientale, nel rispetto del principio della sostenibilità, dello sviluppo e della promozione imprenditoriale.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

- 2.01 In conformità della vigente legislazione urbanistica statale e regionale ed in particolare di quanto disposto dall'art. 14, secondo comma, della L.R. n. 51/1975, la Variante generale al P.R.G., disciplina l'intero territorio comunale.

- 2.02 Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per la cui esecuzione, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di una concessione edilizia o di una autorizzazione edilizia nonché quelle che possono, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 493/1993, come da ultimo modificato dalla legge n. 662/1996, essere realizzate in forza di una mera denuncia di inizio attività, debbono risultare conformi, oltre che alle prescrizioni di legge e regolamentari che nei vari casi trovano applicazione, anche a tutte le prescrizioni della Variante generale al P.R.G.
- 2.03 Qualsiasi procedimento in materia di commercio dovrà risultare conforme, oltre che alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 31.03.1998 n.114, alla L.R. 23.07.1999 n.14 ed al R.R.21.07.2000 n.3 e loro successive integrazioni e modificazioni, anche a tutte le prescrizioni della presente Variante generale al P.R.G.

ART. 3 ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

- 3.01 La presente Variante generale al P.R.G. è costituita dai seguenti elaborati:
- a. elaborati aventi contenuto prescrittivo
- a1** AZZONAMENTO: scala 1:5.000 (n. 5 fogli)
a1.1, a1.2, a1.3, a1.4, a1.5
 - a2** AZZONAMENTO: scala 1:2.000 (n. 23 fogli)
da **a2.1** a **a2.23**
 - a3** CATEGORIE D'INTERVENTO RELATIVE AGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO - scala 1:1.000 (n. 2 fogli)
a3.cs1, a3.cs2
 - a4** ZONE OMOGENEE - scala 1:12.500 (n. 1 foglio)
a4
 - a5** INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO - scala 1:12.500 (n. 1 foglio)
a5
 - a6** VINCOLI E RISPETTI - scala 1:5.000 (n. 5 fogli) / 1:2.000 (n. 1 foglio)
a6.1, a6.2, a6.3, a6.4, a6.5 / a6.cs
 - a7** RELAZIONE ILLUSTRATIVA - TABELLE COMPUTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA E RELATIVI STANDARDS
 - a8** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E RELATIVI ALLEGATI
 - a9** AZZONAMENTO COMMERCIALE - scala 1:12.500 (n. 1 foglio)
a9
- b. elaborati con contenuto descrittivo obbligatori:

- b1** PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SINTESI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEI COMUNI CONFINANTI - scala 1:20.000 (n. 1 foglio)
b1
- b2** PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - scala 1:5.000 (n.5 fogli)
b2.1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.5
- b3** RILIEVO DELLE FUNZIONI DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO - scala 1:1.000 (n. 2 fogli)
b3.cs1, b3.cs2
- b4** CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO - scala 1:12.500 (n. 1 foglio)
b4

c. elaborati contenenti indicazioni di massima e previsioni programmatiche

- c1** SCHEMA DI STRUTTURA DELLA MOBILITÀ - scala 1:12.500 (n. 1 foglio)
c1
- c3** SCHEMA DELLA DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI A RETE - scala 1:12.500 (n. 1 foglio)
c3
- c4** INTERVENTI PRIORITARI E AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INCENTIVI - scala 1:12.500 (n. 1 foglio) / scala 1:2.000 (n.1 foglio)
c4 / c4.cs
- c5** DELIMITAZIONE DEL CENTRO EDIFICATO AMBITI TERRITORIALI INTERESSATI DALL'OPZIONE PEREQUATIVA – scala 1:10.000 (n. 1 foglio)
c5

3.02 In sede di applicazione della Variante generale, in caso di contrasto tra prescrizioni contenute negli elaborati grafici e prescrizioni contenute nelle presenti Norme, dovrà essere riconosciuta prevalenza alle seconde.

3.03 In caso di contrasto tra elaborati grafici prescrittivi ed altri elaborati grafici andrà riconosciuta prevalenza ai primi.

3.04 In caso di contrasto tra previsioni di vari elaborati grafici, costituenti parti prescrittive della presente Variante generale, dovrà essere riconosciuta prevalenza a quelle contenute negli elaborati in scala maggiore.

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO - GRUPPI FUNZIONALI – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

4.01 Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 09.05.1992 n. 19 viene assunto come destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dalla presente Variante generale.

Le definizioni di cui al Gf III fanno riferimento al R. R. 21.07.2000 n.3 e successive modificazioni ed integrazioni (“Regolamento di attuazione della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio”).

4.02 Le destinazioni d'uso (elencate per singole funzioni e articolate per gruppi funzionali di seguito indicate con la sigla **Gf**) sono le seguenti:

4.02.1 **Gf I** (attività primarie):

- a. attività di produzione agricola con esclusione di quelle di seguito elencate;
- b. attività di allevamento avicolo;
- c. attività di allevamento ovino, caprino e bovino;
- d. attività di allevamento equino;
- e. attività di allevamento suino;
- f. attività agrituristiche;
- g. attività di lavorazione, conservazione e vendita di merci prodotte dall'azienda agricola con Superficie di vendita fino a 250 m²;
- h. abitazione riservata al conduttore del fondo, alla sua famiglia e ai dipendenti dell'azienda agricola.

4.02.2 **Gf II** (attività secondarie):

- a. attività industriali e artigiane a carattere industriale o di servizio con Slp fino a 200 m² compatibili con il contesto urbano ai sensi della legislazione vigente in materia di inquinamento;
- b. attività industriali e artigiane a carattere industriale o di servizio con Slp superiore a 200 m² compatibili con il contesto urbano ai sensi della legislazione vigente in materia di inquinamento;
- c. attività industriali e artigianali che comportano rischi ambientali;
- d. servizi industriali e per l'agricoltura (centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici consortili o privati, di

- assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, e vendite di prodotti agricoli);
- e. spazi coperti per il deposito oppure per le lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigiano-industriali e industriali;
 - f. servizi collettivi (mense e spacci alimentari e simili) destinati agli addetti alle unità produttive locali;
 - g. attrezzature per il parcheggio dei mezzi pesanti;
 - h. uffici al servizio dell'unità produttiva ivi insediata in misura non superiore al 50% di quest'ultima;
 - i. abitazione di custodia, o abitazione del proprietario, al servizio dell'unità produttiva, la cui Slp non deve risultare superiore alla Slp dell'attività stessa e comunque non superiore a 150 m²;
 - l. attività di rottamazione con spazi coperti per attività all'aperto e relativi servizi fino ad un massimo del 20% della Superficie fondiaria e con un massimo di 250 m².

4.02.3 **Gf III** (attività terziarie):

- a1. attività di commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 m²;
- a2. attività di commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita compresa tra 251 e 600 m² – settore alimentare;
- a3. attività di commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita compresa tra 251 e 600 m² – settore non alimentare;
- a4. attività di commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita compresa tra i 601 e 2500 m² – settore alimentare;
- a5. attività di commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita compresa tra i 601 e 2500 m² – settore non alimentare;
- a6. attività di commercio al dettaglio mediante grandi strutture con superficie di vendita superiore a 2500 m² – settore alimentare;

- a7. attività di commercio al dettaglio mediante grandi strutture con superficie di vendita superiore a 2500 m² – settore non alimentare;
- a8. attività di artigianato di servizio ed attività paracommerciali con Slp onnicomprensiva non superiore a 250 m²;
- a9. attività di artigianato di servizio ed attività paracommerciali con Slp onnicomprensiva non superiore a 600 m²;
- a10. centro commerciale (con i limiti di cui ai Gf ammessi nelle singole zone omogenee);
- b. attività specializzate nella vendita di generi strumentali e atipici a consegna differita (quali mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) con Slp onnicomprensiva uguale o superiore a 600 m²;
- c1. servizi di magazzino senza attività di vendita, purché non comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi non tollerabili in contesti residenziali, con Slp inferiore a 250 m²;
- c2. servizi di magazzino come sopra con Slp uguale o superiore a 250 m²;
- d1. attività di commercio all'ingrosso richiedenti tipi edilizi e infrastrutture assimilabili alle attività industriali con eventuale punto di vendita al minuto con Slp fino a 250 m²;
- d2. attività, come sopra, con punto di vendita al minuto con Slp superiore a 250 m²;
- e1. uffici, attività professionali;
- e2. ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- f1. alberghi;
- f2. ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- f3. discoteche e simili;
- f4. servizi per la sosta e il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- g. servizi per il tempo libero come teatri, cinematografi e simili;
- h. spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;

- i. servizi d'uso collettivo per istruzione e formazione gestiti da privati;
- l. ambulatori medici e laboratori di analisi medica;
- m. agenzie bancarie;
- n. altre attività terziario-direzionali.

4.02.4 **Gf IV** (residenza):

- a. abitazioni;
- b. attività professionali annesse all'unità immobiliare destinata all'abitazione del loro titolare occupanti una superficie inferiore al 30% della Slp complessiva con un limite massimo consentito di 80 m²;
- c. abitazioni di proprietari di azienda agricola non conduttori della stessa.

4.02.5 **Gf V** (servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria):

- a. asili nido, scuole dell'infanzia, elementari e di compimento dell'obbligo, di gestione pubblica;
- b. asili nido, scuole dell'infanzia, elementari e di compimento dell'obbligo, di gestione privata.

4.02.6 **Gf VI** (attrezzature di interesse comune):

- a. servizi pubblici di interesse comune, ivi compresi gli uffici da destinare a enti pubblici e d'interesse pubblico e ai mercati comunali;
- b. abitazioni destinate a studenti, anziani o persone assistite tramite servizi pubblici;
- c. servizi parrocchiali come chiese, residenze e attrezzature parrocchiali per l'istruzione e il tempo libero nonché residenza privata anche per persone non addette alla parrocchia, limitatamente alle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della Variante generale;
- d. residenza destinata a studenti, anziani e persone assistite da istituti religiosi direttamente o tramite organizzazioni, associazioni, cooperative etc. allo scopo delegate;
- e. caserme e attrezzature militari;

- f. carceri;
 - g. strutture religiose a carattere direzionale, culturale, educative, ricreative, socio-assistenziale e caritative gestite direttamente dalla proprietà o tramite organizzazioni, associazioni, enti, cooperative allo scopo delegate;
 - h. luoghi di culto.
- 4.02.7 **Gf VII** (parcheggi pubblici o di uso pubblico privati e attrezzature per la nautica):
- a. parcheggi pubblici per autovetture, parcheggi di uso pubblico per almeno il 60% dei posti auto disponibili;
 - b. approdi per la nautica e attrezzature per il rimessaggio ed alaggio delle imbarcazioni;
 - c. parcheggi privati non pertinenti (box e posti auto).
- 4.02.8 **Gf VIII** (istruzione superiore):
- a. servizi per l'istruzione superiore di gestione pubblica o privata (come scuole medie superiori ed eventualmente per il proseguimento dell'obbligo scolastico, ivi compreso il suolo scoperto al servizio di istituti professionali per attività di ricerca all'aperto).
- 4.02.9 **Gf IX** (attrezzature per la sanità):
- a. servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica o privata.
- 4.02.10 **Gf X** (verde pubblico o di uso collettivo e attrezzature connesse):
- a. parco pubblico di uso collettivo;
 - b. impianti per spettacoli sportivi, scoperti o coperti e relative infrastrutture;
 - c. impianti per la pratica sportiva, scoperti o coperti;
 - d. spazi da riservare a impianti mobili per spettacoli temporanei.
- 4.02.11 **Gf XI** (attrezzature cimiteriali):
- a. attrezzature cimiteriali.
- 4.02.12 **Gf XII** (attrezzature tecnologiche):
- a. impianto tecnologico d'interesse pubblico;

- b. stazione ferroviaria;
- c. autostazione;
- d. rimessa per automezzi pubblici;
- e. attrezzature a servizio dell'autostrada;
- f. aeroporto;
- g. attrezzature per l'intermodalità del trasporto merci;
- h. porto e attrezzature portuali.

4.02.13 **Gf XIII** (attrezzature di proprietà privata d'uso collettivo):

- a. parcheggi e autosili aperti al pubblico servizio;
- b. impianti sportivi scoperti e copribili stagionalmente;
- c. giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- d. attività cosiddette "no profit" o di "imprenditorialità sociale" riconosciute dalla legge.

4.02.14 **Gf XIV** (funzioni speciali di interesse sovracomunale):

- a. commercio al dettaglio mediante grandi strutture e centri commerciali di cui alle lettere f) e g), primo comma, art. 4 del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114, integrato da attrezzature per il tempo libero di superficie non inferiore ad 1/3 rispetto a quella destinata alla vendita e coperta per almeno la metà dell'area stessa;
- b. istruzione universitaria, pubblica e privata, e istruzione terziaria;
- c. istituti di ricerca istituzionalizzata;
- d. attrezzature per spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali e altre manifestazioni pubbliche di massa (anche a carattere ludico);
- e. musei e spazi espositivi.

4.03 I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parte di essi sono soggetti a concessione o autorizzazione edilizia in tutti i casi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

ART. 5 DESTINAZIONI D'USO - APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE

- 5.01 I coefficienti di ponderazione, la cui nozione risulta data dal successivo art. 7.04.1, trovano applicazione per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di ampliamento, su aree ricadenti nell'ambito dei perimetri di cui al successivo art. 20.03 sub a.
- 5.02 Per le varie zone ricadenti entro i suddetti perimetri i coefficienti di ponderazione risultano fissati nelle tabelle contenute negli articoli del Titolo V delle presenti Norme.
- 5.03 I coefficienti di ponderazione di cui al precedente punto 5.01 ed all'art. 7.04.1 trovano applicazione anche in sede di calcolo delle Slp oggetto di trasferimento ai sensi delle disposizioni con finalità perequative contenute nel Titolo III delle presenti Norme. Conseguentemente la quantità di Slp oggetto del trasferimento stesso, necessaria per realizzare la Slp aggiuntiva rispetto a quella derivante dall'applicazione dell'indice Uf, che nelle varie zone risulta consentita nel rispetto degli indici di massima utilizzazione fondiaria (Ufm), varia a seconda delle funzioni che vengono insediate.

ART. 6 DEROGHE

- 6.01 Solo per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico è ammesso il rilascio di concessioni ed autorizzazioni edilizie in deroga alle prescrizioni contenute nelle Norme della Variante generale al P.R.G. e nel Regolamento edilizio.
- 6.02 Ai fini del rilascio delle concessioni ed autorizzazioni in deroga trovano applicazione le disposizioni procedurali di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357.

ART. 7 NOZIONI – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 7.01 Ai fini dell'attuazione della Variante generale debbono essere assunte come nozioni di necessario riferimento quelle seguenti e debbono essere applicati i seguenti indici e parametri.
- 7.02 Definizioni generali

- 7.02.1 **Accessorio.** Per accessorio si intende quel fabbricato non abitato che è destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, etc., di cui rende possibile l'utilizzazione (locale caldaia, cabina elettrica, etc.).
- 7.02.2 **Alloggio o appartamento.** Per alloggio o appartamento si intende uno o più vani abitabili, situati in un edificio o in parti di esso, funzionalmente connessi e destinati ad uso residenziale. L'alloggio deve avere accesso dalla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, etc.) o da uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, ballatoio, etc.).
- 7.02.3 **Costruzione.** Per costruzione si intende qualsiasi opera, a carattere edilizio, ottenuta attraverso l'atto del costruire, indipendentemente dai materiali impiegati e dalla sua destinazione d'uso.
- 7.02.4 **Fabbricato o edificio.** Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.
- 7.02.5 **Manufatto.** Per manufatto si intende ogni opera, muraria, stradale, idraulica, etc.
- 7.02.6 **Pertinenza.** Per pertinenza si intende quel manufatto, o spazio di modeste dimensioni, posto al servizio o ad ornamento di edifici preesistenti o realizzato contestualmente.
- 7.02.7 **Porticato e/o loggiato.** Per porticato e/o loggiato si intende una porzione di edificio aperta almeno su un lato lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura.
- 7.02.8 **Superfetazione.** Per superfetazione si intende ogni parte costruita che risulti aggiunta al fabbricato o all'edificio senza integrarsi compiutamente ad esso, ed anzi alterandone negativamente l'assetto formale e le possibilità di interpretazione delle sue evoluzioni storiche.
- 7.02.9 **Terrapieno.** Per terrapieno si intende una massa di terra in elevazione, naturale o artificiale, avente funzione di arginatura, riparo, difesa, talora incamiciata a scarpa con funzioni di sostegno.

- 7.02.10 **Unità edilizia.** Per unità edilizia si intende un fabbricato o edificio, abitabile o agibile, composto da una o più unità immobiliari.
- 7.02.11 **Unità immobiliare.** Per unità immobiliare si intende una cellula insediativa costituita da uno o più vani, abitabile o agibile, di proprietà esclusiva, ovvero in comunione fra più soggetti, utilizzabile in modo autonomo.
- 7.02.12 **Vano.** Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, etc.) quand'anche alcune non raggiungano il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.
- 7.02.13 **Vano accessorio.** Per vano accessorio si intende quel vano compreso o connesso all'abitazione, destinato allo stretto servizio della stessa (cantina, soffitta, locale motori–ascensore, cabina idrica, centrale termica, lavanderia, autorimessa, etc.), che non abbia i requisiti di abitabilità come vano utile.
- 7.02.14 **Vano utile.** Per vano utile si intende la camera da letto, la camera da pranzo, da studio, da soggiorno, la cucina e gli altri spazi destinati all'abitazione, separato da pareti che vanno, di norma, dal pavimento al soffitto, con luce ed aria dirette e, comunque, rispondente ai requisiti di abitabilità.

7.03 Superfici

- 7.03.1 **Lotto minimo di intervento (Lm).** È la superficie minima, espressa in m², del lotto oggetto di trasformazione edilizia.
- 7.03.2 **Superficie coperta (Sc).** È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con la sola esclusione degli sporti di gronda non superiori a 1.00 m.
- 7.03.3 **Superficie fondiaria (Sf).** È la superficie destinata alla realizzazione degli edifici, degli accessori e pertinenze degli stessi, ivi compresi gli spazi di verde privato al loro servizio, calcolata al netto di strade e spazi pubblici.

Nel caso di ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici attuativi, la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla Superficie territoriale (St) tutte le aree destinate dai piani stessi ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già occupate da strade ed attrezzature pubbliche esistenti, e dalle loro pertinenze.

Al di fuori dei suddetti ambiti, per Superficie fondiaria (Sf) deve intendersi l'area che, in base alle tavole della Variante generale, ha in previsione una destinazione insediativa.

7.03.4 Superficie lorda di pavimento (Slp). È la superficie di una costruzione, abitabile o agibile, riferita sia a locali principali o/e servizi, da misurarsi in m², al lordo delle pareti interne e perimetrali e comunque degli spazi delimitati da pilastri che costituiscono un volume fisico definito.

Essa è determinata dalla somma:

- a. della superficie dei singoli piani fuori terra e dei piani seminterrati ed interrati aventi altezze tali da poter essere considerati abitabili o agibili ai sensi delle normative vigenti;
- b. della superficie netta di ogni soppalco ad esclusione di quelli di cui al successivo punto g.;
- c. della superficie di balconi e terrazze chiusi su tre lati, balconi con aggetto superiore a 1.40 m, loggiati, porticati e altane;
- d. della superficie di ogni locale ricavabile in sottotetto con i requisiti per poter essere reso abitabile in applicazione della L.R. n. 15/96;

Sono escluse dalla determinazione della Slp:

- a. le gallerie, i loggiati e i porticati pubblici, o soggetti a pubblico passaggio;
- b. i cavedi, i chiostri e le chiostrine;
- c. le scale esterne e aperte;
- d. i vani ascensori e montacarichi se realizzati per ragioni di sicurezza, ovvero finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, purché nel rispetto delle norme statali o regionali, che assicurano maggiormente tale finalità;

- e. i locali aventi altezze tali da non poter essere considerati abitabili o agibili;
- f. le autorimesse interrato, seminterrate e fuori terra, per la parte non eccedente la dotazione minima prescritta dalle presenti Norme e con altezza interna non superiore a 2.40 m;
- g. i soppalchi inseriti in edifici con destinazione prevalentemente residenziale, con l'esclusione quindi di quelli inseriti in edifici con destinazione artigianale ed industriale, aventi superficie non superiore al 40% di quella del locale sul quale si affacciano con un'area massima di 10 m² al netto delle scale di collegamento. Per tali soppalchi dovrà essere garantita un'altezza minima netta degli spazi, sia sottostanti che soprastanti, di 2.10 m, nonché una diretta ed adeguata aero-illuminazione in conformità alle disposizioni del Regolamento locale d'Igiene; per usufruire della suddetta esclusione gli stessi non dovranno insistere su più di due vani per Unità Immobiliare, dovranno essere realizzati con tecniche non invasive ed essere obbligatoriamente accatastati. Sono inoltre esclusi dalla determinazione della Slp, i soppalchi realizzabili negli edifici in zona A per i quali risulta previsto l'intervento di Recupero testimoniale con adeguamento tipologico-funzionale RET;
- h. le superfici dei volumi tecnici come definiti nel successivo art. 7.07.2.

La sopraesposta nozione di Slp trova applicazione anche per calcolare, ai fini dell'attuazione delle previsioni della Variante generale, la Slp degli edifici esistenti.

- 7.03.5 **Superficie minima di intervento (Sm).** È la superficie minima, espressa in m², o l'ambito minimo del comparto oggetto di trasformazione urbanistica.
- 7.03.6 **Superficie occupata in sottosuolo (So).** È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate in sottosuolo (compresi accessori e pertinenze).
- 7.03.7 **Superficie permeabile minima (Spm).** È la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento che non deve risultare compromessa da

costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili (ivi comprese quelle posate sulle rampe) e deve essere sistemata a verde o lasciata allo stato naturale.

7.03.8 **Superficie territoriale (St).** È la superficie complessiva degli ambiti per i quali la Variante generale prevede la formazione di piani urbanistici attuativi. La stessa viene calcolata al lordo delle strade e degli spazi pubblici già esistenti o da realizzare, che ricadono entro gli ambiti stessi, e serve per la verifica dell'Indice di utilizzazione territoriale (Ut).

7.03.9 **Superficie di vendita (Sv).** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita, bensì superficie di servizio, quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché la superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce eventualmente acquistata (posta al di là della barriera casse).

Ai soli fini delle verifiche degli indici urbanistici riferiti agli esercizi commerciali, la sommatoria tra la Sv e le superfici di servizio di un esercizio commerciale costituisce la Slp dello stesso nella quale non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali le gallerie, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra.

La Sv del singolo esercizio commerciale dovrà essere chiaramente individuabile e delimitata con soluzione di continuità rispetto a quella di altri punti di vendita, anche se contigui; in ogni caso non dovrà essere possibile accedere ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.

La Sv degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali e simili) è computata nella misura di 1/10 della Slp quando questa non sia superiore a 2500 m² e nella misura di 1/4 della Slp quando questa sia superiore a 2500 m².

7.04 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- 7.04.1 **Coefficiente di ponderazione funzionale (Cp).** Moltiplicatore dell'Indice di utilizzazione (Ut o Uf), che trova applicazione per determinare la Superficie lorda di pavimento (Slp) relativa alle destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone. Nel caso della residenza il coefficiente è sempre pari ad uno, mentre è inferiore ad uno nel caso di alcune destinazioni d'uso diverse dalla residenza. Detto coefficiente trova applicazione solo per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di ampliamento, ricadenti entro i perimetri degli ambiti definiti al successivo articolo 20.03 sub a, ed evidenziati nell'elaborato **c.5**
- 7.04.2 **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).** Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m2 di Superficie fondiaria (Sf).
- 7.04.3 **Indice di utilizzazione fondiaria massima (Ufm).** Definisce la massima Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m2 di Superficie fondiaria (Sf) nell'ipotesi di trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) da aree di pertinenza indiretta, definita all'articolo 8.03, da aggiungersi a quella minima ammissibile sulle aree di pertinenza diretta, definita all'articolo 8.02. La Superficie lorda di pavimento (Slp) oggetto di trasferimento è determinata dall'applicazione dell'Indice di utilizzazione territoriale (Ut), nei casi in cui il lotto indiretto sia ricompreso in zona G, ovvero dall'applicazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) nelle altre zone.
- 7.04.4 **Indice di utilizzazione territoriale (Ut).** Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) minima o massima realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale (St). Trova applicazione nelle verifiche di interventi ricadenti in ambiti o comparti oggetto di strumento urbanistico attuativo.
- 7.04.5 **Rapporto di copertura (Rc).** Esprime il rapporto, misurato in percentuale, tra Superficie coperta (Sc) e Superficie fondiaria (Sf).
- 7.04.6 **Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro).** Esprime il rapporto, misurato in percentuale, tra Superficie occupata in sottosuolo dagli edifici e loro accessori o pertinenze (So) e la Superficie fondiaria.

7.05 Altezze

7.05.1 **Altezza massima (Hm).** È la differenza tra la quota più elevata fra l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o l'estradosso del cornicione di gronda e la quota del piano del marciapiede. Per piano marciapiede si intende la quota media del tratto di marciapiede stradale antistante il lotto, e qualora il marciapiede non esista, o non sia previsto, si assume la quota media della strada antistante il lotto. Nel caso di sottotetto che abbia i requisiti per potere essere abitabile si prenderà come riferimento la quota media tra l'estradosso di gronda e l'estradosso di colmo.

Previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Edilizia, è ammessa un'altezza superiore di metri 3.00 a quella massima prescritta nella zona, per corpi di fabbrica il cui sviluppo non deve superare un terzo (1/3) del perimetro esterno dell'edificio sottostante: essa è condizionata alla necessità di replicare assetti plano-volumetrici dell'edilizia tradizionale o di provvedere alla copertura di frontespizi nudi.

7.05.2 **Altezza virtuale (Hv).** È l'altezza pari a 3.00 m da utilizzarsi per la determinazione del Volume edilizio virtuale (Ve).

7.06 Distanze

7.06.1 **Distanze (D),** da misurare in m, secondo le seguenti classificazioni:

a. **Distanza dai confini (Dc).** È la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo dai confini, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale. Tale distanza va considerata sia con riferimento ad edifici, o porzioni di edifici, principali, accessori e pertinenziali.

b. **Distanza dai confini in sottosuolo (Dcs).** È la distanza minima delle costruzioni in sottosuolo dai confini misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale.

c. **Distanza da depositi di materiale o da lavorazioni (Dd).** È la distanza tra le costruzioni in soprassuolo ed il margine degli spazi occupati da depositi di materiali all'aperto o da lavorazioni

connessi, direttamente o indirettamente, ad attività produttive, da eseguire allo scoperto.

d. **Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds).** È la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo dal ciglio degli spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, etc.), misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

e. **Distanza dai terrapieni (Dt).** È la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo, da terrapieni artificiali o naturali.

f. **Distanza in sottosuolo da spazi destinati alla pubblica circolazione (Dss).** È la distanza minima delle costruzioni in sottosuolo dal ciglio degli spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, etc.) misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

g. **Distanza tra edifici (De).** È la distanza minima tra costruzioni in soprassuolo corrispondente alla lunghezza del segmento minimo congiungente le costruzioni, sia che le stesse insistano su di uno stesso lotto sia che insistano su lotti confinanti. Tale distanza va considerata sia che si tratti di edifici o porzioni di edifici, principali, accessori e pertinenziali con l'avvertenza che, in funzione della tipologia e dell'emergenza o sotterraneità, variano i parametri di riferimento.

7.06.2 La misura delle distanze sopra elencate deve partire dal piano esterno della parete di perimetro delle costruzioni, escluse sporgenze di limitato impatto quali, ad esempio, lesene, zoccoli, pluviali ed elementi decorativi. Devono pertanto essere computate, ai fini delle distanze, quelle parti e sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri – porticati, balconi, scale esterne, volumi tecnici, etc.).

Per il calcolo delle distanze si fa riferimento alla lunghezza minima del segmento, tracciato perpendicolarmente dal punto di massima sporgenza dell'edificio erigendo o da modificare, rispetto al punto di riferimento, sia esso fabbricato fronteggiante, linea di confine o altro limite e/o altro elemento da considerare.

7.06.3 La distanza da spazi destinati a pubblica circolazione (Ds) è subordinata alla disciplina dettata dal Codice della Strada.

Nelle zone territoriali omogenee C e D essa non può comunque essere inferiore a:

- a. 5.00 m per lato in fregio a strade di carreggiata inferiore a 7.00 m;
- b. 7.50 m per lato in fregio a strada di carreggiata compresa fra 7.00 m e 15.00 m;
- c. 10.00 m per lato in fregio a strada di carreggiata superiore a 15.00 m.

Nelle altre zone dovrà essere rispettata una distanza pari a quella minima da garantire verso i confini (5.00 m), fatta eccezione per quelle zone già edificate dove, lungo le strade pubbliche esistenti, potrà essere assentita, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Edilizia, una distanza analoga a quelle prevalenti.

7.06.4 La distanza dai confini (Dc) non deve essere inferiore ad H/2 della parte dell'edificio prospiciente il confine più prossimo. La Dc non può comunque scendere al di sotto di 5.00 m.

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a. nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza massima (Hm) di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale prevedente la costruzione in reciproca aderenza;
- c. quando venga presentato progetto unitario;
- d. nuove costruzioni con altezza massima (Hm) 2.40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti;
- e. completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di ammissibilità da parte della Commissione Edilizia, di edifici aventi

distanze dai confini inferiori a 5.00 m, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al successivo punto 7.06.5.

7.06.5 La distanza tra edifici (De) minima per le diverse zone territoriali omogenee non deve essere inferiore a:

- a. zone A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni la distanza tra gli edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra il volume edificato preesistente computata senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- b. nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10.00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- c. zone C e D: è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12.00 m.

7.06.6 Nelle zone omogenee C e D le distanze minime fra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici od insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza stradale maggiorata di:

- a. 5.00 m per lato, per strade di larghezza inferiore a 7.00 m;
- b. 7.50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7.00 m e 15.00 m;
- c. 10.00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15.00 m.

7.06.7 Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- 7.06.8 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.
- 7.06.9 La distanza dei depositi di materiale o di lavorazioni (Dd) dagli edifici circostanti non deve essere inferiore al doppio dell'altezza massima (Hm) della costruzione e la distanza dal confine non deve essere inferiore all'altezza massima (Hm), fatte salve le prescrizioni più restrittive del Codice della Strada.
- 7.06.10 Le distanze da spazi destinati alla pubblica circolazione in sottosuolo (Dss) e la distanza dai confini in sottosuolo (Dcs) devono rispettare le distanze prescritte dal Codice Civile. Qualora le costruzioni occupino il sottosuolo di spazi destinati al traffico veicolare o alla sosta di autoveicoli devono avere strutture atte a sopportare i conseguenti prevedibili carichi.
- 7.06.11 Nel caso di costruzioni seminterrate, per la parte emergente dal suolo trovano applicazione, al fine della verifica delle distanze, le disposizioni relative agli edifici in soprassuolo.
- 7.06.12 La distanza dai confini di edifici, o porzioni di edifici, di nuova costruzione, sviluppantesi completamente in sottosuolo (Dss) non deve essere inferiore a 1.50 m.

7.07 Volumi

- 7.07.1 **Volume edilizio virtuale (Ve).** È la misura che indica l'edificabilità espressa, ove necessario, in m³. Il Volume edilizio virtuale (Ve) si ricava moltiplicando la Slp del fabbricato per un'altezza virtuale di 3.00 m;
- 7.07.2 **Volume tecnico (Vt).** È il volume strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

ART. 8 AREE DI PERTINENZA DIRETTA OD INDIRETTA DEGLI INTERVENTI

- 8.01 Sono aree di pertinenza diretta od indiretta degli interventi quelle sulla cui superficie sono stati calcolati, ai fini della realizzazione della Slp oggetto degli stessi, gli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria previsti dalle presenti Norme.
- 8.02 Costituisce area di pertinenza diretta di un intervento l'area sulla quale lo stesso viene assentito e realizzato, previo, in alcuni casi, trasferimento su di essa della Slp di pertinenza di altre aree di cui al punto seguente.
- 8.03 Costituisce area di pertinenza indiretta di un intervento l'area non interessata da esso, ma calcolata ai fini della determinazione della sua Slp in applicazione delle disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti Norme.
- 8.04 Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando la sua superficie è stata calcolata nella sua interezza, in applicazione degli indici previsti dalla presente Variante generale ai fini della realizzazione degli interventi da essa consentiti.
- 8.05 Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione della presente Variante generale non potranno essere ulteriormente calcolati a fini edificatori, se non per saturare l'edificabilità massima consentita dalla presente Variante generale.
- 8.06 Il vincolo di pertinenza delle varie aree dura fino a quando rimangono in essere gli edifici cui le stesse a fini edificatori risultano asservite.
- 8.07 Per il rilascio delle concessioni edilizie singole, non in esecuzione di preventivo piano attuativo, è richiesta l'individuazione planimetrica delle relative aree di pertinenza diretta o indiretta.
- 8.08 Tra gli elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi deve figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in aree di pertinenza diretta ed indiretta nonché in aree di pertinenza territoriale e fondiaria. Tale individuazione deve essere accompagnata dall'elencazione degli estratti di mappa delle suddette aree e dei dati catastali della proprietà nonché dalla dimostrazione del calcolo degli indici con indicazione delle eventuali aree non sature.

- 8.09 Deve essere assunta come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area appartenente al proprietario degli stessi alla data di adozione del progetto della presente Variante generale.
- 8.10 Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione della presente Variante generale i lotti liberi o parzialmente liberi alla cui configurazione gli stessi daranno luogo, potranno essere computati a fini edificatori solo nella misura in cui non risultino asserviti, in base ai nuovi indici di edificazione previsti dalla presente Variante generale, all'edificio od al gruppo di edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.
- 8.11 Rimarranno, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza edificatoria anteriori all'adozione della presente Variante generale e derivanti dal computo delle aree ai fini dell'approvazione di piani urbanistici attuativi e della stipulazione delle relative convenzioni (anche non trascritte nei registri immobiliari) o del rilascio delle concessioni edilizie singole cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione della presente Variante generale, o faccia seguito in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale i vincoli stessi risultano preordinati.
- 8.12 Le aree di cui ai precedenti punti 8.09 e 8.10, come già previsto dalla disposizione di cui sopra al punto 8.05, potranno essere ulteriormente calcolate a fini della SIp solo per raggiungere l'edificabilità massima concessa dalla presente Variante generale.

ART. 9 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- 9.01 Le nozioni degli interventi di recupero edilizio ed urbanistico sono le seguenti:
- 9.01.1 **interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- 9.01.2 **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

9.01.3 **interventi di restauro**, quelli aventi ad oggetto operazioni storico-critiche di recupero, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, comprensione e conservazione di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale e come documento testimoniale.

Gli interventi riguardano l'unità edilizia-architettonica assunta nella sua interezza nonché le sue pertinenze e debbono essere progettati prestando attenzione all'ambiente cui appartiene, previo riconoscimento del suo stato originario e delle fasi del processo di trasformazione ed in applicazione dei principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, della prevalenza dei valori culturali (storico, architettonici, artistici, ambientali) e della compatibilità delle utilizzazioni previste con i valori meritevoli di tutela.

Gli interventi possono consistere in un insieme sistematico di opere volte alla conservazione, al consolidamento, alla ricomposizione, alla liberazione dell'organismo architettonico da elementi estranei od incongrui, finalizzate ad usi dello stesso compatibili e da realizzare nel pieno rispetto degli elementi materiali costitutivi, del sistema strutturale, dell'impianto distributivo e della connotazione linguistica, stilistica ed artistica.

9.01.4 **Interventi di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

9.01.5 **Interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare in tutto o in parte un organismo edilizio attraverso un insieme sistematico di opere.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e la sostituzione di elementi del fabbricato, l'inserimento in quest'ultimo di

accessori e impianti tecnologici, richiesti dalle esigenze del suo uso, l'eliminazione o la modifica di manufatti estranei anche in conseguenza dell'intervento stesso.

9.01.6 **Interventi di ristrutturazione edilizia riproduttiva** (ammessa in caso di comprovata necessità), quelli rivolti ad una sostituzione fedele dell'edificio preesistente.

Il nuovo organismo edilizio conseguente a detta sostituzione deve avere lo stesso ingombro la stessa sagoma, le stesse facciate e lo stesso numero di piani di quello preesistente.

Fermi rimanendo i limiti di cui sopra sono ammesse modifiche a fini di adeguamento igienico o tecnologico, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti necessari agli stessi fini e le modifiche distributive necessarie al fine di rendere più funzionale l'edificio.

9.02 Le nozioni degli interventi di ristrutturazione urbanistica, e di nuovo impianto sono le seguenti:

9.02.1 **Interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

9.02.2 **Interventi di nuovo impianto o nuova costruzione** quelli finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o rese libere da demolizioni di costruzioni non sottoposte a tutela;

9.02.3 **Interventi integrativi di edifici esistenti su aree parzialmente edificate o interventi di ampliamento.**

9.03 In sede di redazione dei progetti i dubbi relativi alla qualificazione degli interventi di cui sopra, sino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, debbono essere risolti in applicazione delle più dettagliate nozioni di cui ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3 e 4 del fascicolo II, allegato A dei "Criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi" approvati con delibera della Giunta Regionale della Lombardia 25.9.98 n. VI/38573.

Le disposizioni sopra richiamate debbono, nella loro interezza, intendersi recepite nella presente sede.

- 9.04 Gli interventi di recupero interessanti edifici che ricadono nell'ambito delle zone omogenee A debbono essere progettati, in attuazione delle previsioni della presente Variante generale, nel rispetto delle speciali disposizioni di cui al successivo art. 34. I progetti relativi ad interventi di recupero di edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 esterni alle zone omogenee A, devono essere comunque corredati dagli elaborati previsti nell'Allegato **B.2**.

ART. 10 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 10.01 L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150, per considerare edificabile un'area.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria aventi caratteristiche lineari (strade con parcheggi, fognature, illuminazione ed altri impianti a rete), debbono essere di norma redatti in base a progetti di massima relativi all'intero sviluppo lineare di tali opere. L'esecuzione di tali opere è di spettanza dell'Amministrazione Comunale o, se convenzionata, dei soggetti attuatori dei piani urbanistici esecutivi o di singoli interventi edilizi.

- 10.03 Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 10.01 sono le seguenti:

- a. strade aperte alla pubblica circolazione e spazi ad essa complementari come marciapiedi, etc.;
- b. piazze e spazi ad esse complementari;
- c. piste ciclabili e percorsi pedonali;
- d. spazi di sosta e parcheggi;
- e. reti ed installazioni per l'illuminazione pubblica;
- f. reti idriche e fognarie;
- g. reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento;
- h. reti energetiche e telefoniche e quelle ad esse assimilabili (cablaggio, etc.);
- i. spazi di verde attrezzato al servizio degli insediamenti e sistemazioni a verde delle aree complementari delle strade;
- l. spazi ed installazioni per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti;
- m. cimiteri.

- 10.04 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti è consentita in tutte le zone urbanistiche, fatte salve le espresse

limitazioni presenti negli articoli successivi, a seguito dell'approvazione dei relativi progetti esecutivi che dovranno dimostrare la compatibilità degli impianti e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione ambientale, avendo altresì cura di non ostacolare la visibilità sulle sedi stradali.

ART. 11 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

11.01 L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone.

11.02 Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle indicate dall'art. 4 della legge 29.09.1964 n. 847 ed in particolare:

- a. asili nido;
- b. scuole;
- c. edifici per il culto;
- d. mercati di quartiere;
- e. municipio e sedi degli uffici comunali;
- f. attrezzature pubbliche sportive;
- g. centri sociali, civili, attrezzature culturali e sanitarie;
- h. giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- i. parcheggi pubblici al servizio di vaste zone urbane.

ART. 12 NORME SUI PARCHEGGI DI PERTINENZA DI EDIFICI PRIVATI E PUBBLICI

12.01 Al servizio di tutti i nuovi edifici privati, ivi compresi quelli realizzati mediante interventi di nuova costruzione a seguito di demolizioni, debbono essere creati parcheggi aventi una superficie minima non inferiore ai seguenti limiti

12.01.1 1 m² ogni 3.34 m² di Slp destinata al Gf IV ed ai Gf non elencati successivamente;

12.01.2 1 m² ogni 2.50 m² di Slp destinata al Gf III a2), a3), a9), d1), d2), e1), e2), f1), f2), f3), f4), g), h), m), n);

12.01.3 1 m² ogni 1.66 m² di Slp destinata al Gf II c);

12.01.4 1 m² ogni 1.66 m² di Slp destinata al Gf III a4), a5), a6), a7);

12.01.5 1 m² ogni 1.66 m² di Slp destinata al Gf XIV a).

- 12.02 Nei casi di interventi di ampliamento i rapporti minimi di cui al precedente punto 12.01 debbono essere rispettati solo con riferimento alla Slp aggiunta a quella esistente, sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina.
Nei casi di ristrutturazione edilizia il concessionario ha la facoltà di reperire nuovi posti macchina.
- 12.03 Nei casi di interventi sugli edifici esistenti finalizzati all'insediamento di nuove funzioni di cui al Gf III a2, III a3, III a4 e III a5 deve essere garantita la seguente dotazione minima di parcheggi: 1 m² ogni 3.34 m² di Slp.
- 12.04 Nei casi di interventi sugli edifici esistenti finalizzati all'ampliamento, ove previsto dalla Variante generale, di grandi strutture di vendita di cui al Gf III a6 e III a7, deve essere garantito il reperimento dei parcheggi in misura minima di 1 m² ogni 3.34 m² di Slp sia esistente che in ampliamento.
La stessa dotazione di parcheggi in misura di 1 m² ogni 3.34 m² di Slp dovrà essere garantita anche per gli interventi in zona A1 e A2 di cui ai successivi art. 35.04.4 e 36.04.5.
- 12.05 La Slp degli spazi coperti destinati a parcheggi è calcolata secondo quanto previsto dal precedente art. 7.03.4.
- 12.06 I parcheggi suddetti, che debbono essere strettamente inerenti ai singoli edifici oppure a singoli complessi unitari, possono essere realizzati, oltre che nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio o del complesso, anche su aree che non fanno parte del lotto edificando, ma distano dallo stesso non più di 200 m e vengono asservite con vincolo di destinazione permanente a parcheggio pertinenziale con atto trascritto nei Registri Immobiliari a cura del proprietario.
- 12.07 Nei casi di interventi di recupero di edifici esistenti la realizzazione di parcheggi (ivi compresi quelli prescritti dalla presente Variante generale) non deve comportare:
- 12.07.1 la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;
 - 12.07.2 il ricorso a nuove aperture non compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio;

- 12.07.3 la manomissione dell'integrità culturale degli edifici sottoposti a vincoli di tutela in applicazione delle leggi 1089/39 e 1497/39 e del loro contesto ambientale;
- 12.07.4 la riutilizzazione sul fronte stradale di aperture preesistenti in grado di consentire l'accesso carrabile e la sosta degli automezzi in spazi precedentemente destinati, per esempio, a fondaci o negozi, senza lo studio di una sistemazione organica del fronte stesso e in particolare della sua parte basamentale.
- 12.08 Solo per alcuni edifici ed attrezzature pubbliche viene prescritta nelle norme ad esse relative contenute nel Titolo V una dotazione minima di parcheggi. Per gli altri edifici ed attrezzature pubbliche verranno di volta in volta individuate, in sede di redazione dei progetti ad essi relativi, le esigenze di parcheggio da soddisfare.
- 12.09 Il recupero di costruzioni accessorie per l'allestimento di parcheggi pertinenziali in zona A, deve rispettare le disposizioni previste nel successivo art. 34.07.

TITOLO II – NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 13 GESTIONE DELLA VARIANTE GENERALE MEDIANTE I PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

- 13.01 Le previsioni della presente Variante generale trovano in via principale attuazione mediante i programmi pluriennali di cui all'art. 13 della Legge 28.1.1977 n. 10 ed alla L.R. 12.03.1984 n. 15 e successive modificazioni.
- 13.02 Tutti gli interventi previsti dalla Variante stessa, eccezion fatta per quelli non subordinati dalla vigente legislazione statale e regionale al previo loro inserimento nei programmi pluriennali di attuazione, potranno essere assentiti dall'Amministrazione Comunale solo se previsti dai programmi stessi.
- 13.03 Funzioni e contenuti dei programmi pluriennali di attuazione della presente Variante generale sono quelli prescritti dalla vigente legislazione statale e regionale che detta anche disposizioni relative ai loro elaborati minimi.
- 13.04 I programmi pluriennali di attuazione potranno essere modificati ed integrati per esigenze sopravvenute, o prima non riscontrate, ed in particolare in relazione alle scelte promosse dal Comune in sede di esercizio di altre funzioni e aventi incidenza sull'assetto territoriale.
- 13.05 Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 15/1984, annualmente, in occasione dell'approvazione del bilancio, verrà promossa una verifica delle scelte del programma pluriennale che, ove necessario, darà luogo ad una variante dello stesso finalizzata al suo aggiornamento.

ART. 14 ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE MEDIANTE PIANI ATTUATIVI ORDINARI E SPECIALI

- 14.01 Ai fini dell'attuazione della presente Variante generale, in presenza dei necessari presupposti per la loro applicazione, verrà fatto ricorso ai vari strumenti urbanistici attuativi ordinari e speciali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale nonché a programmi integrati e ad altri speciali strumenti attuativi previsti dalla legislazione stessa.

- 14.02 Le funzioni, i contenuti e gli elaborati dei piani attuativi sono quelli prescritti dalle vigenti disposizioni statali e regionali e dalla normativa regionale approvata in attuazione delle disposizioni stesse.
- 14.03 Il promotore di un piano attuativo interessante ambiti di riqualificazione urbana ha facoltà di presentare un progetto preliminare accompagnato da studio di fattibilità. Tale progetto preliminare dovrà indicare almeno la rete viaria principale e le soluzioni planivolumetriche di massima e dovrà inoltre evidenziare l'eventuale sussistenza di vincoli.
- 14.04 I piani attuativi interessanti ambiti di riqualificazione urbana B/AUR di cui al successivo art. 49 debbono essere preceduti o accompagnati da uno studio di fattibilità di cui al precedente punto 14.03 e debbono, inoltre, essere accompagnati dalla verifica di compatibilità urbanistico-ambientale di cui al successivo art. 25.
- 14.05 I vincoli procedurali di subordinazione degli interventi alla previa approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica hanno efficacia quinquennale. Dopo la scadenza di tale termine per gli ambiti interessati da tale vincolo potrà essere richiesta dalle proprietà interessate l'approvazione di piani di lottizzazione alla quale risulterà subordinato l'assentimento dei vari interventi.
- 14.06 Nei casi in cui risulta prevista dalla presente Variante generale il ricorso a piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale - in assenza della presentazione degli stessi con domanda di approvazione sottoscritta da tutti i proprietari delle varie aree comprese nei comparti dei piani stessi entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente Variante generale - si riserva di promuovere ed adottare strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
- 14.07 Qualora dall'Amministrazione Comunale dovessero essere approvati schemi tipo di convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione e dei piani di recupero di iniziativa privata, gli stessi dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle convenzioni relative ai vari piani attuativi che verranno dagli interessati promossi.

ART. 15 RAPPORTI TRA PROGRAMMI PLURIENNALI E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

- 15.01 Ai sensi del settimo comma della L.R. 12.03.1984 n. 15 e successive modificazioni, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata potranno

essere approvati, anche se non previsti dai programmi pluriennali di attuazione, ove una scelta in tal senso risulterà compatibile con gli obiettivi di una corretta programmazione dello sviluppo urbanistico comunale.

15.02 In tali casi le concessioni edilizie relative agli interventi potranno essere rilasciate nei termini previsti da detti strumenti urbanistici attuativi. In assenza della previsione di tali termini le concessioni edilizie verranno rilasciate previo inserimento delle aree edificande in un successivo programma pluriennale e previa presentazione delle domande di concessione edilizia nei termini dallo stesso previsti.

15.03 Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi relativi all'attuazione programmata degli interventi oggetto di essi dovranno essere recepite nei nuovi programmi pluriennali d'attuazione o in quelli già vigenti, in occasione del loro aggiornamento annuale.

ART. 16 STANDARD DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

16.01 I piani urbanistici attuativi dovranno individuare negli ambiti da essi interessati, aree per attrezzature urbanistiche secondarie che le presenti Norme fissano in misura di 30 m² per abitante teorico insediabile, superiore ai 26.5 m² per abitante teorico insediabile previsti dalla L.R. 51/1975.

16.02 Qualora gli interventi usufruiscano anche solo in parte dell'Indice fondiario massimo mediante trasferimento di diritti edificatori, come previsto dal Titolo III delle presenti Norme, la verifica del soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al punto precedente avverrà nel seguente modo:

16.02.1 per la quota relativa all'indice Ut o Uf, mediante cessione nell'ambito del piano attuativo o monetizzazione della relativa quota parte nella misura indicata dal precedente punto 16.01;

16.02.2 per la quota relativa all'edificabilità trasferita, l'area di pertinenza indiretta ceduta gratuitamente al Comune può essere conteggiata al fine del soddisfacimento dello standard relativo alla quota trasferita nella misura indicata nel precedente punto 16.01.

16.03 Negli ambiti AUR le aree per speciali attrezzature pubbliche e private di interesse sovracomunale non sono computabili ai fini del soddisfacimento della dotazione di standards.

- 16.04 Le convenzioni relative all'attuazione dei piani attuativi di iniziativa privata dovranno avere a oggetto la cessione gratuita delle suddette aree al Comune o prevedere che essa intervenga entro un termine massimo di un anno dalla data della loro stipulazione.
- 16.05 In forza di quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica regionale, l'Amministrazione Comunale, compatibilmente con gli obiettivi della sua politica dei servizi, potrà accettare che in alcuni casi le aree destinate ad attrezzature urbanistiche secondarie, invece che essere oggetto di cessione gratuita, siano assoggettate a servitù di uso pubblico, previa realizzazione delle attrezzature stesse da parte dei lottizzanti. In tali casi le convenzioni relativi ai piani urbanistici attuativi in considerazione dovranno prevedere la costituzione di dette servitù entro tre mesi dal collaudo delle attrezzature suddette. Qualora, ai fini dell'esercizio di una servitù di uso pubblico non dovesse risultare necessaria la realizzazione di opere, le convenzioni dovranno avere ad oggetto la costituzione delle servitù stesse o prevederne la costituzione entro sei mesi dalla data della loro stipulazione.
- 16.06 Solo nei casi, ai fini ed alle condizioni di cui all'art. 12 della L.R. n. 60/77 l'Amministrazione Comunale potrà accettare parziali monetizzazioni delle aree da destinare ad attrezzature urbanistiche secondarie. Tale monetizzazione potrà anche essere totale nei casi di piani di recupero non urbanistico, ma edilizio o prevalentemente edilizio.

ART. 17 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI IN VARIANTE

- 17.01 È ammessa la formazione di piani attuativi in variante alla disciplina di cui al presente strumento urbanistico, solo nei limiti consentiti dall'art. 6 della L.R. 23.06.97 n. 23 e dall'art. 3, primo comma, della L.R. 09.05.92 n. 19 e da altre disposizioni di legge.
- 17.02 In tali casi la procedura che, ai fini dell'approvazione dei piani stessi troverà applicazione, sarà quella di cui all'art. 3 della suddetta L.R. 23.06.97 n. 23 o di cui alle altre disposizioni di legge che consentano o consentiranno le varianti stesse.

ART. 18 ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE MEDIANTE CONCESSIONI OD AUTORIZZAZIONI EDILIZIE SINGOLE

- 18.01 Le previsioni della presente Variante generale interessanti aree ed edifici siti al di fuori degli ambiti per i quali la preventiva formazione di piani urbanistici attuativi risulta da essa prescritta oppure, in base alla vigente disciplina legislativa relativa alle lottizzazioni, è da considerare comunque necessaria, troveranno attuazione mediante interventi che potranno essere assentiti con singole concessioni od autorizzazioni edilizie.
- 18.02 Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla verifica della sussistenza delle seguenti condizioni
- 18.02.1 l'area in oggetto deve risultare compresa tra quelle inserite nel programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28.01.1977 n. 10 e di cui alla L.R. 12.03.1984 n. 15, a meno che, in forza di quanto disposto dall'art. 6 della legge 25.03.1982 n. 94 e della L.R. 12.03.1984 n. 15, come modificato dalla legge 30.07.1986 n. 31, tale inclusione non sia necessaria;
- 18.02.2 l'area in oggetto risulti già dotata o si preveda venga dotata, nel rispetto di quanto disposto dal quinto comma dell'art. 31 della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche, di tutte le opere di urbanizzazione primaria.
- 18.03 Ai sensi, nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 8 della L.R. n. 60/77 e successive modifiche, all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere prevista la realizzazione diretta da parte dei titolari delle stesse, di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti, a tale titolo, ai sensi degli artt. 3, 5 e 10 della legge 28.01.1977 n. 10 e della legge regionale suddetta.
- 18.04 In relazione ad esigenze di coordinamento di nuovi edifici con quelli esistenti, il rilascio delle concessioni edilizie ad esse relative potrà essere subordinato alla presentazione di un progetto planivolumetrico esteso alle aree edificate confinanti con quelle sulle quali gli stessi debbono essere realizzati.
- 18.05 In particolare, ma non solo, nei casi di cui al punto precedente, l'assentimento di progetti potrà essere subordinato a modifiche degli stessi ritenute necessarie od opportune ai fini di cui al successivo art. 31 delle presenti Norme.

18.06 Nel rispetto delle previsioni della presente Variante generale potranno essere realizzati in forza di semplice denuncia di inizio attività, gli interventi di cui all'art. 4, comma 7 e seguenti, della legge 04.12.1993 n. 493 e successive modificazioni.

ART. 19 CATASTO URBANISTICO – MONITORAGGIO – GESTIONE URBANISTICA

19.01 Al fine di creare le condizioni

- di un attento monitoraggio dei processi di pianificazione urbanistica e, quindi, in primo luogo, dei processi relativi all'attuazione delle previsioni della presente Variante generale
 - e di un migliore esercizio della funzione di gestione urbanistica
- si prevede che l'Amministrazione provveda
- alla creazione di un Catasto urbanistico comunale e di un Servizio informatico territoriale
 - e ad una riorganizzazione degli uffici del competente settore nell'ambito del quale si prevede vengano creati nuovi servizi.

19.02 Nella prospettiva di cui al precedente punto 19.01 alle presenti Norme viene allegato sub **B.1** un'ipotesi contenente indicazioni di massima relative alle funzioni da attribuire ai servizi ed al catasto di cui sopra ed alle modalità di esercizio della loro attività nonché alle decisioni che si prevede l'Amministrazione Comunale assuma, nel rispetto del vigente ordinamento, al fine di perseguire gli obiettivi sopra indicati.

19.03 Si prevede che a tutti gli adempimenti occorrenti ai fini di cui al precedente punto 19.01 l'Amministrazione Comunale provveda entro sei mesi dalla data di approvazione della presente Variante generale.

TITOLO III – PEREQUAZIONE URBANISTICA

ART. 20 OBIETTIVI DI PEREQUAZIONE

- 20.01 Come già anticipato al precedente art. 1.07, viene assunto come obiettivo della presente Variante generale quello del promuovimento, per quanto possibile, di forme di perequazione tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie ed i proprietari di aree vincolate o che saranno vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche o per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare in attuazione della legge 167/62 e successive modifiche.
- 20.02 Le disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo e di cui all'articolo che segue varranno al fine di perseguire l'indicato obiettivo ovviamente solo nei limiti in cui ciò risulta e risulterà consentito dalla vigente legislazione e dalla collaborazione dei proprietari interessati. Le disposizioni stesse, nell'ipotesi di un funzionamento non ottimale del sistema attuativo all'uopo individuato, varranno quanto meno a contenere in misura rilevante i fenomeni di sperequazione che, di norma, accompagnano la pianificazione.
- 20.03 All'indicato fine la presente Variante generale assume, secondo una prassi pianificatoria ormai consolidata, i comparti di pianificazione esecutiva relativi alle zone di ristrutturazione urbanistica, alle zone B/AUR e di espansione C anche come ambiti di perequazione tra i proprietari delle aree in essi comprese secondo quanto previsto nel Titolo V delle presenti Norme.
- Inoltre, in relazione alle diversità di situazioni riscontrabili (parti del territorio costituite dalle aree già edificate, urbanizzate o interessate da processi di conformazione edificatoria anche esecutiva e le altre parti del territorio comunale):
- a. prevede l'applicazione delle disposizioni con finalità perequative di cui ai punti seguenti ed ai successivi articoli solo negli ambiti perimetrati sulla tavola **c5**, attribuendo, solo ai fini di cui infra, a tutte le aree vincolate per attrezzature pubbliche di livello comunale Gnp in essi comprese un indice di edificabilità di 0.30 m² di S_{lp} x 1 m²;

- b. prevede per i proprietari delle aree di cui al punto precedente la facoltà di chiedere di trasferire in tutto od in parte, alle condizioni di cui al successivo art. 21, la Slp di pertinenza degli stessi, calcolata in applicazione dell'indice suddetto, nell'ambito dei comparti di ristrutturazione urbanistica e sulle altre aree sulle quali le presenti Norme ne consentono la concentrazione.

ART. 21 TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI DI PERTINENZA DELLE AREE VINCOLATE DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO IN AMBITI INSEDIATIVI PRIVATI

- 21.01 I proprietari delle aree indicate nel precedente art. 20.03 sub a) e b) potranno chiedere all'Amministrazione Comunale di trasferire, ai fini e negli ambiti di cui ai successivi punti del presente articolo, Slp di pertinenza (in applicazione del suddetto indice di 0.30 m² di Slp x 1 m²) dell'intera area stessa o di parte di essa avente i requisiti di cui al successivo art. 24.
- 21.02 Al fine del suddetto trasferimento, con uno degli atti di cui al successivo art. 22, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area di calcolo della Slp oggetto di esso.
- 21.03 Il trasferimento di Slp di cui al precedente punto 21.01 è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento di edifici esistenti, negli ambiti di cui al punto successivo.
- 21.04 Gli ambiti, tutti ricadenti entro i perimetri individuati nella tav. **c5**, nei quali potrà essere trasferita la Slp di cui al precedente punto 21.01 ai fini della realizzazione degli interventi di cui al punto precedente, nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria massima (Ufm) per essi prescritti dalle norme relative alle varie zone, sono i seguenti:
- a. ambiti di ristrutturazione urbanistica delle zone omogenee A1, A2 e A3;
 - b. aree ricadenti in tutte le zone B e BD interessate da interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti;
 - c. ambiti di ristrutturazione urbanistica compresi nelle zone B e BD;
 - d. ambiti di riqualificazione urbanistica B/AUR.
- 21.05 La Slp di cui ai punti precedenti potrà essere utilizzata al fine di coprire, in tutto o in parte, la differenza tra le Slp derivanti dall'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria massima (Ufm) e le Slp di pertinenza diretta delle aree

sulle quali viene trasferita, derivanti dall'applicazione, a seconda dei casi, degli indici di utilizzazione territoriale (Ut) o degli indici di utilizzazione fondiaria (Uf).

21.06 In sede di calcolo della Slp oggetto di trasferimento, a seconda delle funzioni al cui esercizio risultano preordinati gli interventi da realizzare, trovano applicazione i coefficienti di ponderazione di cui ai precedenti artt. 5 e 7, che, per le varie zone ricomprese nei perimetri di cui all'art. 20.03 sub a), risultano fissati da disposizioni contenute nel Titolo V delle presenti Norme.

21.07 Nei casi di interventi di nuova costruzione promossi previa demolizione di edifici esistenti, i coefficienti stessi trovano applicazione solo per l'eventuale Slp consentita dall'indice Ufm in aggiunta a quella già in essere. Conseguentemente la quantità di Slp necessaria per coprire la differenza tra quella derivante dall'applicazione dell'indice Uf e quella consentita dall'indice Ufm varierà a seconda delle funzioni da insediare.

21.08 La facoltà di cui al precedente punto 21.01 potrà essere esercitata fino a quando non interverrà l'esproprio delle suddette aree vincolate.

21.09 Data la finalità garantistica della disposizione di cui all'art. 2, legge 1187/1968 relativa all'efficacia quinquennale delle previsioni urbanistiche comportanti vincoli espropriativi, la facoltà di cui al presente articolo potrà essere esercitata anche dopo la scadenza dei suddetti vincoli.

ART. 22 ATTI CONVENZIONALI CUI RICORRERE PER I TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI

22.01 Ai fini del trasferimento di Slp consentito dai precedenti articoli occorre che le aree vincolate oggetto di calcolo vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

22.02 Tale cessione potrà intervenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del piano urbanistico attuativo del comparto nel quale verrà concentrata la superficie lorda oggetto di trasferimento oppure con apposito successivo atto. In tale seconda ipotesi dovrà essere, in modo puntuale, indicata la Slp che colui il quale cede l'area all'Amministrazione Comunale potrà realizzare, oppure far realizzare, mediante cessione a terzi, su aree sulle quali ne risulta ammessa la concentrazione.

22.03 Tutti gli atti di cui al presente articolo dovranno, a cura e spese degli operatori interessati, essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.

22.04 Potrà dagli interessati essere richiesto che al fine del rilascio della concessione edilizia, non subordinato dalla Variante generale alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo, venga considerata sufficiente un'impegnativa del proprietario dell'area di pertinenza indiretta avente ad oggetto l'obbligo di trasferire con successivo atto l'edificabilità della quale viene chiesta la concentrazione sull'area cui risulta relativo il progetto d'intervento.

In tal caso l'efficacia della concessione edilizia risulterà subordinata alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di trasferimento di cui al presente articolo.

ART. 23 TRASFERIMENTI DI DIRITTI DI EDIFICABILITÀ DA UNA ZONA INSEDIATIVA AD ALTRA

23.01 Sempre negli ambiti ricadenti entro i perimetri di cui alla tav. c5, è consentito trasferire la Slp di pertinenza di un'area con destinazione insediativa.

23.02 Il trasferimento di cui al punto precedente è ammesso nei limiti consentiti dagli indici di utilizzazione fondiaria massima prescritti per le varie zone dalle norme contenute nel Titolo V.

23.03 Anche per il trasferimento di Slp in considerazione trovano applicazione i coefficienti di ponderazione di cui agli articoli 5 e 7.

23.04 Il rilascio delle concessioni edilizie relative ad interventi aventi ad oggetto anche Slp di pertinenza di aree diverse da quelle edificande è subordinato ad un atto di rinuncia alla edificabilità dell'area di pertinenza indiretta, che dovrà essere stipulato con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale e risultare trascritto nei registri immobiliari.

23.05 Le aree di pertinenza indiretta di cui al presente articolo potranno poi essere utilizzate ai fini della realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico appartenenti al Gf XIII, le cui caratteristiche dovranno risultare puntualmente indicate in apposita convenzione alla cui stipula viene subordinato il rilascio di concessione edilizia.

Con la convenzione suddetta dovrà essere garantito l'uso pubblico delle attrezzature stesse.

ART. 24 CARATTERISTICHE DELLE AREE DI PERTINENZA INDIRETTA

24.01 Le aree di pertinenza indiretta, ovverosia le aree dalle quali può essere richiesto di trasferire la SIp in applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti articoli del presente Titolo, devono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed avere una superficie minima di 500 m². E' comunque fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di accettare la cessione di aree che, pur non presentando i requisiti suddetti, essa ritenga conveniente acquisire in relazione ad una loro possibile utilizzazione di interesse pubblico.

24.02 Qualora gli interventi attuati mediante trasferimenti di diritti di edificabilità comportassero cessione di aree inferiori a 500 m², in alternativa a detta cessione potrà essere accettata dall'Amministrazione Comunale, su proposta del soggetto richiedente, la monetizzazione delle aree non cedute.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione determinerà annualmente il valore di detta monetizzazione in relazione ai valori medi di esproprio di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Le somme introitate dall'Amministrazione Comunale dovranno obbligatoriamente essere impegnate per l'acquisizione di aree destinate nella Variante generale alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.

**TITOLO IV – NORME RELATIVE ALLA TUTELA
DELL’AMBIENTE ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ
AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI ED AL DECORO
URBANO**

ART. 25 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

25.01 L’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’approvazione di piani attuativi aventi ad oggetto interventi di rilevante impatto sul territorio ad una verifica di compatibilità urbanistico-ambientale degli interventi stessi. Tale verifica è comunque obbligatoria per i piani attuativi relativi agli ambiti urbani di riqualificazione B/AUR e per i piani attuativi interessanti altri ambiti già utilizzati per l’esercizio di attività industriali, nonché negli altri casi previsti dalle presenti Norme e dove l’urbanizzazione del suolo raggiunga parti di quest’ultimo destinate a zona territoriale omogenea E o ricomprese nel Parco del Po e del Morbasco.

25.02 La verifica di compatibilità urbanistico ambientale di cui al presente articolo è obbligatoria per gli interventi estrattivi in fondi agricoli in zona E1. Tale verifica deve essere accompagnata da una dettagliata analisi costi/benefici che ne dimostri il prevalente interesse agricolo.

Nei casi di realizzazione di nuove infrastrutture in zone agricole si dovrà, compatibilmente con la natura e il tipo di intervento, prestare particolare attenzione alla salvaguardia della pratica agricola, territoriale e del buon equilibrio delle acque superficiali irrigue e di bonifica anche mediante la consultazione dei diretti interessati.

25.03 Le risultanze di tale verifica, obbligatoria oppure richiesta dall’Amministrazione Comunale in applicazione della prima disposizione di cui al punto precedente, dovranno essere in modo analitico esposte in apposita relazione che deve costituire parte integrante del progetto di piano attuativo ed avere i contenuti di cui all’Allegato **B.5**.

25.04 La verifica dovrà, in particolare, valere al fine di
a) individuare gli interventi di bonifica necessari;

b) garantire comunque le necessarie condizioni di salubrità dell'ambito interessato dall'intervento e delle aree circostanti;

c) promuovere un inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto in cui l'ambito ricade, che risulti adeguato alla soluzione dei riscontrati problemi di relazione e di margine tra usi del suolo diversi, nonché al fine di perseguire i possibili obiettivi di riqualificazione urbana e di tutela dell'ambiente e del territorio agricolo e rurale.

In particolare dovranno essere oggetto dell'indagine occorrente ai fini della suddetta verifica, i valori ambientali, la qualità dell'aria, del suolo e dell'acqua, il rumore ambientale e le relazioni dell'ambito con le aree circostanti e con la zona (urbana o meno) in cui esso risulta compreso.

25.05 Alla luce delle risultanze della suddetta verifica - la cui completezza verrà accertata dall'Amministrazione Comunale la quale potrà riscontrare l'esigenza di integrazioni delle analisi e di eventuali approfondimenti - verrà, all'occorrenza, richiesto agli interessati di assumere, con le convenzioni relative all'attuazione dei piani urbanistici attuativi, le obbligazioni necessarie per soddisfare tutte le esigenze a fini di compatibilità. Dette obbligazioni dovranno risultare accompagnate da idonee garanzie finanziarie.

25.06 Ferma rimanendo la facoltà di individuare, in concreto, di volta in volta, l'esigenza di verifica di cui al primo periodo del precedente punto 25.01, l'Amministrazione Comunale potrà, con deliberazione del Consiglio Comunale, estendere l'obbligo di cui al secondo periodo dello stesso punto 25.01 ad altri piani urbanistici attuativi ed anche ad interventi di rilevante impatto il cui assentimento non sia subordinato all'approvazione di detti piani.

25.07 Troveranno, comunque, applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dei beni ambientali ed in materia di ecologia nonché le disposizioni statali e regionali emanate o che verranno emanate in recepimento delle Direttive comunitarie relative alla valutazione di impatto ambientale.

25.08 Nei casi di interventi di pianificazione urbanistica attuativa per i quali troverà applicazione la disciplina di legge relativa alla valutazione di impatto ambientale, sarà da considerare assorbita dalla valutazione stessa la verifica di cui ai primi tre punti del presente articolo.

25.09 Rapporti con lo studio geologico del territorio comunale

Alla luce delle risultanze dello Studio geologico, approvato dall'Amministrazione Comunale, redatto ai sensi della L.R. 24.11.1997 n.41, che individua quattro classi in cui è suddiviso il territorio comunale, riportate nella tavola **b4** – Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano, per le diverse aree ed ambiti in considerazione nonché della Relazione di asseverazione della presente Variante generale, e fatto salvo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con DPCM 24 maggio 2001, si dettano le seguenti prescrizioni particolari:

25.09.1 Ambiti ricadenti in **classe 1** (Fattibilità senza particolari limitazioni)

Vengono inclusi nella classe 1 di fattibilità geologica, così come individuati nella tavola **b4** – Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano – gli ambiti per i quali lo studio non ha individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

25.09.2 Ambiti ricadenti in **classe 2** (Fattibilità con modeste limitazioni)

Vengono inclusi nella classe 2 di fattibilità geologica, così come individuati nella tavola **b4** – Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano – gli ambiti per i quali lo studio ha evidenziato puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

Gli interventi di nuova costruzione ricadenti in questa classe di fattibilità potranno essere subordinati dall'Amministrazione Comunale ad approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica.

25.09.3 Ambiti ricadenti in **classe 3** (Fattibilità con consistenti limitazioni)

Vengono inclusi nella classe 3 di fattibilità geologica, così come individuata nelle tavole **b4** – Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano e nelle tavole **a6** – Vincoli e rispetti, gli ambiti per i quali lo Studio geologico ha riscontrato consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, nonché la scarpata morfologica e la zona di rispetto dai pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile.

Gli interventi sulle aree ricadenti in questa classe di fattibilità sono subordinati alla presentazione di una indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che precisi le destinazioni d'uso, le tipologie edilizie e le volumetrie ammissibili.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica in aree già edificate, dovranno essere accompagnati da una indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che definisca le condizioni del suolo e del sottosuolo con particolare riguardo alla caratterizzazione dei terreni di fondazione e alla sicurezza idraulica ed idrogeologica del sito.

Nell'ambito ricadente in classe 3 di fattibilità geologica compreso tra l'orlo della scarpata morfologica, l'Argine Maestro del fiume Po, la via Monviso e la ferrovia Cremona - Piacenza, sia nelle aree ancora libere, sia nelle aree già edificate, è vietata la realizzazione di piani interrati o parzialmente interrati. La quota del piano terreno dei nuovi edifici dovrà essere superiore alla quota di massima escursione del Canale Navigabile.

25.09.4 Ambiti ricadenti in **classe 4** (Fattibilità con gravi limitazioni)

La classe 4 di fattibilità geologica, così come individuata nelle tavole **b4** – Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano e nelle tavole **a6** – Vincoli e rispetti, al fine di diversificare la relativa normativa in funzione del rischio atteso, viene divisa in due sottoclassi:

- classe **4a**, nella quale vengono inclusi gli ambiti appartenenti alle fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) e del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatti dall'Autorità di Bacino del fiume Po ed altri ambiti per i quali lo Studio Geologico ha rilevato un elevato rischio;

- classe **4b**, nella quale vengono inclusi gli ambiti appartenenti alla zona I (esterni al perimetro del centro edificato) del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del fiume Po, nonché altri ambiti per i quali lo Studio Geologico ha rilevato un elevato rischio.

a) Per i fabbricati e nelle aree ricadenti nella classe di fattibilità **4a** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, salvo gli adeguamenti igienico-sanitari e quelli necessari per il rispetto delle norme di legge.
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purchè non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.

I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni di nuove opere pubbliche o di interesse pubblico, dovranno essere valutati puntualmente dall'Amministrazione Comunale, a tal fine dovrà essere acquisito il parere obbligatorio dell'Autorità di Bacino del fiume Po e allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico;

- gli interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n.490, nonché quelli di valore storico – culturale così come classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente;
- gli interventi di sistemazione idrogeologica dei terreni;
- per la residenza esistente al servizio dell'attività agricola è consentita la dismissione dei piani allagabili con il contestuale trasferimento degli stessi a quote di sicurezza.

Non sono comunque consentiti usi che prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone.

b) Per i fabbricati e nelle aree ricadenti nella classe di fattibilità **4b** sono consentiti:

- tutti gli interventi di cui alla precedente classe 4a;

ed inoltre:

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno alluvionale atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso, è consentita la dismissione dei piani allagabili con il contestuale trasferimento degli stessi a quote di sicurezza.

25.09.5 A seguito della realizzazione delle opere previste per l'eliminazione del rischio idraulico dovranno essere riconsiderati i vincoli di cui alla presente sottoclasse di fattibilità geologica 4b.

25.09.6 Sono comunque fatte salve le eventuali indicazioni più restrittive presenti nel Titolo V delle presenti Norme nonché nei Piani sovraordinati e nella normativa regionale e nazionale vigente in materia.

25.10 Tutti gli interventi proposti nella zona omogenea C destinata a nuovi insediamenti residenziali, nella zona omogenea D destinata a nuovi insediamenti produttivi, nella sottozona B/AUR e gli interventi di pianificazione particolareggiata ed esecutiva di iniziativa pubblica (P.I.P., P.E.E.P.) e privata in variante allo strumento urbanistico generale, dovranno essere corredati da apposita indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che definisca le condizioni del suolo e del sottosuolo con particolare riguardo alla caratterizzazione dei terreni di fondazione e alla sicurezza idraulica ed idrogeologica del sito.

In rapporto all'entità dell'intervento la "relazione" dovrà essere corredata da una indagine geognostica.

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla normativa vigente in materia (D.M. 11.03.1988 e successive modifiche ed integrazioni).

25.11 Le distanze dei nuovi edifici e delle recinzioni dal piede esterno dell'arginatura maestra, così come individuata nelle tavole a6 – Vincoli e rispetti, fissate dal R.D. 25.07.1904 n.523 all'articolo 96, lettera "f", rispettivamente in metri 10 ed in metri 4, vengono elevate a metri 20 per i nuovi edifici ed a metri 10 per le recinzioni. L'ampliamento degli edifici esistenti a distanza inferiore a quella sopraindicata, potrà avvenire in modo da non ridurre ulteriormente le distanze già in essere.

25.12 I terreni appartenenti alla scarpata morfologica e quelli posti alla distanza di metri 5 dal pizzo e dalla base della stessa, all'esterno del perimetro dei centri edificati, come individuati nelle tavole **a6** – Vincoli e rispetti, dovranno essere mantenuti integri; è vietata l'esecuzione di scavi e/o sbancamenti, livellamenti ed altri lavori che possano alterarne l'attuale profilo altimetrico. Potranno essere assentiti esclusivamente interventi per la sistemazione idrogeologica e la riforestazione con essenze tipiche locali.

All'interno dei centri edificati tale condizione dovrà essere verificata puntualmente.

25.13 Il Comune di Cremona dovrà dotarsi di apposito piano di protezione civile nel quale siano stabiliti e documentati i presidi per il monitoraggio geologico e idrogeologico della zona ricadente in classe 4 di fattibilità geologica e siano indicati gli edifici da demolire e le attività da trasferire dalla zona di golena ad altre zone.

ART. 26 VERIFICA RELATIVA ALLA SALUBRITÀ DELLE AREE DA EDIFICARE

26.01 Anche nei casi in cui non troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente art. 25 relativo a verifiche di compatibilità urbanistica ambientale, l'Amministrazione Comunale, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dai vari interventi assentibili con concessione od autorizzazione singola o previa approvazione di piani urbanistici attuativi, potrà chiedere che vengano promossi dagli operatori interessati verifiche finalizzate al loro superamento.

26.02 In tali ipotesi, alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e di quelle delle ulteriori verifiche eventualmente ritenute necessarie dall'Amministrazione, verrà, ove necessario, richiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti di intervento e quindi di assumere all'uopo obbligazioni aventi ad oggetto gli interventi occorrenti. All'assunzione delle obbligazioni stesse, che dovranno risultare assistite da idonee garanzie finanziarie, verrà negli indicati casi subordinata l'approvazione dei piani urbanistici attuativi o il rilascio delle concessioni od autorizzazioni edilizie.

26.03 I costi delle eventuali bonifiche delle aree posti a carico degli operatori e la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità

delle stesse non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.

26.04 In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento di cui al precedente punto 26.01, l'Amministrazione Comunale, prima o dopo la verifica di cui al punto stesso, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.

ART. 27 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

27.01 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno un elaborato relativo alla sistemazione ambientale e debbono risultare accompagnati da un atto di impegno a provvedere alla sistemazione entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie.

27.02 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiole ed a giardini) e indicare le essenze arboree ed arbustive delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso. Nelle zone omogenee E1, E2, Ac e nel Parco del Po e del Morbasco valgono le indicazioni di cui all'Allegato **B.4**.

27.03 È prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Qualora ricorra l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero analogo di essenze della stessa specie o di specie autoctona.

27.04 Sono vietati il taglio a raso di boschi e l'eliminazione di macchie e filari significativi.

27.05 Nei progetti di cui al precedente punto 27.01 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.

ART. 28 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DELLE LORO SPONDE

28.01 Per tutti i corsi d'acqua (seminaturali e artificiali) nonché per tutte le rogge e per gli esistenti canali irrigui agricoli valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:

a) l'intera rete da essi costituita viene assunta dalla presente variante generale come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela;

b) l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e conseguentemente sono, di norma, vietate opere di interrimento, tombinatura nonché opere comportanti manomissioni e modifiche del tracciato dei corsi delle rogge e dei colatori che la compongono eccezion fatta per i fossi destinati all'irrigazione dei singoli appezzamenti e per gli interventi volti al miglioramento del sistema di drenaggio della rete superficiale e della rete fognaria;

c) sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento e alla razionalizzazione della rete di distribuzione delle acque irrigue e della rete per la raccolta di quelle di colo, nonché interventi volti alla riqualificazione e valorizzazione ambientale, quali il reimpianto di alberature, siepi e filari di essenze tipiche sulle ripe.

28.02 Ai fini del necessario assentimento da parte dell'Amministrazione Comunale gli interventi di cui sopra devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:

a) ogni intervento deve essere finalizzato alla rinaturazione o alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed al mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" che i corsi d'acqua svolgono;

b) le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere preferibilmente progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica, avendo cura di mantenere sponde e fondo dei canali in terra;

c) devono essere conservati e potenziati, ove possibile, tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide, lanche e ambienti simili.

Detti criteri non si applicano per i fossi destinati all'irrigazione dei singoli appezzamenti.

28.03 Sono soggetti a semplice comunicazione gli interventi di ordinaria manutenzione (interventi periodici ed annuali di sfalcio e pulizia delle rive).

28.04 Nella fascia di 10 m dai corsi d'acqua, al di fuori dei centri edificati, non sono consentite nuove edificazioni e, prima del rilascio dei provvedimenti che riguardino modificazioni urbanistiche, si dovrà acquisire l'autorizzazione dell'Ente competente, ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, art. 93 e seguenti. Questa fascia di inedificabilità potrà essere ridotta a 5 m, entro il perimetro del centro edificato solo sulla base di comprovate condizioni di necessità che non comportino riduzione della funzionalità idraulica del corso d'acqua o danni ambientali; la riduzione sarà concessa dal Comune sulla base di una relazione tecnico ambientale specifica e sempre successivamente al rilascio del parere dell'Ente competente come prescritto dalla Circolare Regione Lombardia, Dir. Gen. PP 27 dicembre 1999 n. 45088.

Le recinzioni dovranno mantenere la distanza minima, misurata dal ciglio superiore, di 4 m dal corso d'acqua.

ART. 29 TUTELA DEI POZZI DI ACQUA POTABILE

29.01 Sulle tavole **a.6** sono individuate le zone di rispetto dei pozzi pubblici per usi idropotabili di cui al D.P.R. 24.05.1988 n. 236 ed al D.M. 26.03.1991 contenente "Norme tecniche di prima attuazione del D.P.R. 236/88".

Il limite delle zone di rispetto è determinato mediante metodo geometrico e idrogeologico.

29.02 All'interno delle Zone di tutela assoluta (Z.T.A.) definite da un cerchio con raggio di 10 m, misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, sono ammesse solo le opere di captazione ed infrastrutturazioni di servizio necessarie per la funzionalità dello stesso.

29.03 L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

29.04 All'interno della Zona di rispetto (Z.R.), definita da un cerchio con raggio di 200 m, misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, ai sensi del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152, sono

vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dalla disposizione di cui al citato D.Lgs. 152/1999, art. 21 come modificato e integrato dal D.Lgs 258/2000, e ogni altro intervento od uso che possa causare danni e inquinamento del sottosuolo e della falda.

Ogni intervento è subordinato, ai sensi del precedente articolo 25.09.3, ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento stesso con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi.

29.05 I collettori fognari ricadenti entro la zona di rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura ed avere una sicura tenuta stagna.

29.06 La Zona di rispetto decadrà automaticamente qualora i competenti Enti provvederanno con apposito decreto ad eliminare o modificare la relativa fascia di salvaguardia.

ART. 30 INTERVENTI INTERESSANTI AMBITI SOGGETTI A VINCOLI IMPOSTI IN BASE AL D.LGS 29.10.1999 N. 490

30.01 Gli interventi suddetti potranno essere assentiti dall'Amministrazione Comunale solo previo ottenimento da parte degli interessati delle autorizzazioni per essi occorrenti in base alla disciplina di cui alle suddette leggi nonché previe le modifiche dei progetti eventualmente disposte con le autorizzazioni stesse.

30.02 Nei casi di interventi interessanti gli immobili sottoposti agli indicati vincoli, il Comune potrà, ai sensi del successivo art. 31, richiedere modifiche dei progetti, diverse da quelle di cui al punto precedente, solo previa acquisizione di conformi valutazioni delle autorità competenti ad esercitare le funzioni relative ai vincoli stessi.

ART. 31 MODIFICHE DEI PROGETTI NECESSARIE PER SODDISFARE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE E DI DECORO URBANO

31.01 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dalla Variante generale l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze

a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;

b) di coordinamento delle nuove costruzioni con quelle preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie);

c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

31.02 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.

31.03 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

TITOLO V – NORME RELATIVE ALLE VARIE ZONE

ART. 32 SUDDIVISIONE IN ZONE E SOTTOZONE

32.01 Il territorio comunale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e del D.M. 1444/68 ed in relazione alle scelte relative alle funzioni, alle modalità di attuazione delle previsioni ed agli assetti tipomorfologici in essere o da promuovere, risulta suddiviso nelle seguenti zone e sottozone:

32.01.1 **Zona Territoriale Omogenea A** di interesse storico - ambientale distinta nelle seguenti sottozone territoriali di organizzazione degli insediamenti:

A1 - centro storico aree centrali

A2 - centro storico aree di frangia

AUR/cs - ambiti urbani di riqualificazione edilizia e urbanistica all'interno del centro storico

A3 - centri storici nelle frazioni

Ac - cascine

32.01.2 **Zona Territoriale Omogenea B** di completamento distinta nelle seguenti sottozone territoriali di organizzazione degli insediamenti:

B1 - prevalentemente residenziale con ampia gamma di funzioni complementari

B2 - prevalentemente residenziale

B3 - prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici di particolare pregio tipologico e architettonico

B4 - prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di verde privato

BE - edifici sparsi od aggregati siti nelle zone agricole

BD1 - produttiva industriale esistente

BD2 - prevalentemente produttiva e terziaria di completamento

BD3 - prevalentemente di completamento terziaria e direzionale

B/AUR - ambiti urbani di riqualificazione urbanistica

32.01.3 **Zona Territoriale Omogenea C** destinata a nuovi insediamenti residenziali

- 32.01.4 **Zona Territoriale Omogenea D** destinata a nuovi insediamenti produttivi
- 32.01.5 **Zona Territoriale Omogenea E** agricola distinta nelle seguenti sottozone territoriali:
E1 – agricola
E2 - agricola di notevole interesse paesistico-ambientale
- 32.01.6 **Zona Territoriale Omogenea F** destinata ad attrezzature pubbliche di interesse generale distinta nelle seguenti sottozone territoriali di organizzazione degli insediamenti:
F1 - istruzione superiore
F2 - ospedali e presidi sanitari
F3 - parchi pubblici urbani e territoriali
F4 - sport, spettacolo, attività fieristiche, amministrative e per la sicurezza
F5 - ricreativa ad accesso selezionato
- 32.01.7 **Zona Speciale G** destinata ad attrezzature ed impianti pubblici di livello comunale
G1 - servizi per l'infanzia e istruzione obbligatoria
G2 – attrezzature di interesse comune
G3 - attrezzature religiose ed altre attrezzature ad esse connesse
G4 – parcheggi e spazi di sosta di automezzi
G5 - parchi di quartiere e spazi per il gioco e lo sport
- 32.01.8 **Zona Speciale I** destinata ad impianti tecnologici
- 32.01.9 **Zona Speciale S** destinata alla viabilità distinta nelle seguenti sottozone:
S1 - strade
S2 - pertinenze stradali e dei corsi d'acqua
S3 - impianti ferroviari
- 32.01.10 **Zona Speciale P.L.I.** destinata al Polo Logistico per l'Interscambio delle merci
- 32.01.11 **Zona Speciale N** destinata alle attrezzature per la navigazione

32.01.12 **Parco locale di interesse sovracomunale "Parco del Po e del Morbasco"** distinto nelle seguenti sottozone:

EP - agricola di alto interesse paesistico - produttivo

FPc - connettivo del Parco

FPg - aree golenali del Po

FP5 - attrezzature e servizi per lo svago, lo sport e il tempo libero

32.01.13 **Aree per speciali attrezzature di interesse sovracomunale**

ART. 33 PARAMETRI UTILIZZATI PER LA DISCIPLINA DI ZONE E SOTTOZONE

Al fine di dettare alcune disposizioni relative alle varie zone e sottozone viene fatto ricorso a parametri urbanistici e tipo-morfologici raccolti in due tabelle:

33.01 **Parametri urbanistici:** contenenti l'indicazione della gamma delle possibili opzioni funzionali (Gf = gruppo funzionale; Cp = coefficiente di ponderazione funzionale), degli indici di utilizzazione territoriale (Ut) o fondiaria (Uf) di norma ponderati rispetto ai Gf e delle minime dotazioni di parcheggi pertinenziali (Pp).

Gf	Cp	Ut-Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2

33.02 **Parametri tipo-morfologici:** relativi alla conformazione tipo-morfologica dell'intervento (Ufm = indice di concentrazione fondiaria massima; Hm = altezza massima; Rc = rapporto di copertura; Ro = rapporto di occupazione del sottosuolo; Spm = superficie permeabile minima; D = distanze; Lm = lotto minimo).

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	m	%	%	%	m	m2

33.03 Le due tabelle si leggono a partire dalla colonna Gf della prima tabella allo scopo di ricavare, nella relativa riga, l'indice ponderato e di individuare nella tabella successiva le «regole tecniche» degli interventi.

CAPO I – NORME SUL CENTRO STORICO E LE ALTRE ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

ART. 34 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI SITI IN ZONA A – PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AGLI INTERVENTI STESSI

34.01 Al fine di meglio perseguire gli obiettivi di tutela e valorizzazione degli ambiti di interesse storico artistico ed ambientale, delimitati dalla presente Variante generale come zona omogenea A ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, vengono di seguito date speciali definizioni degli interventi sugli edifici che in essi ricadono.

Le nozioni stesse e le speciali prescrizioni tutte di cui al presente articolo debbono trovare applicazione in sede di redazione dei progetti di interventi interessanti immobili compresi negli ambiti stessi.

34.02 Ai fini della progettazione e realizzazione dei diversi interventi di restauro e risanamento e degli altri interventi di recupero edilizio nonché degli interventi di recupero urbanistico di ambiti che ricadono nella zona in considerazione (interventi tutti individuati nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2**) trovano applicazione le seguenti nozioni:

Restauro Totale (RT)

Restauro Parziale (RP)

Restauro e risanamento conservativo tipo A (RRa)

Restauro e risanamento conservativo tipo B (RRb)

Restauro e risanamento ambientale (RIA)

Recupero testimoniale con adeguamento tipologico-funzionale (RET)

Demolizione, recupero e risanamento delle aree libere (DR)

34.02.1 **L'intervento di restauro totale RT** da promuovere, previa un'operazione storico-critica di lettura dell'unità edilizia considerata nel suo insieme come organismo testimoniale storiograficamente rilevante, è finalizzato alla conservazione e al recupero della stessa.

Detto intervento consiste in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso coerente.

La classe dell'intervento contempla:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- restauro di fronti esterni o interni;
- restauro degli ambienti interni;
- eventuale ricostruzione filologica di limitate parti crollate o demolite;
- conservazione dell'impianto distributivo originario;
- conservazione del sistema degli spazi liberi (corti, chiostri, giardini e simili);

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifiche sostanziali di carattere, posizione o quota, degli elementi strutturali primari dell'organismo architettonico, quali:

- murature portanti esterne e interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con salvaguardia e ripristino del manto di copertura originario;

c) l'eventuale eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfetazioni);

d) l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

34.02.2 **L'intervento di restauro parziale RP** ha come presupposto necessario il riconoscimento degli elementi di particolare pregio architettonico o artistico di alcune parti dell'unità edilizia. L'intervento ha carattere misto e prevede, per le parti di particolare pregio individuate e documentate in sede progettuale, l'utilizzo delle tecniche del restauro di cui al precedente punto 34.02.1 mentre per le rimanenti parti è sottoposto alle prescrizioni di cui al successivo punto 34.02.3.

34.02.3 **L'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A RRA** riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e ne permette il recupero completo.

La classe dell'intervento contempla:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originari, mediante:
 - restauro di fronti esterni o interni; di questi ultimi sono consentite parziali modifiche che non debbono alterare l'unitarietà del prospetto e compromettere gli elementi di valore stilistico e ambientale;
 - restauro degli ambienti interni di documentata importanza;
- b) il consolidamento e il rinnovamento strutturale di parti dell'edificio con tutela e senza modifica di carattere, posizione, e quote dei seguenti elementi strutturali originali:
 - solai e volte con particolare riguardo per i solai lignei;
 - scale;
 - tetto con salvaguardia e ripristino del manto di copertura originario;
- c) l'eventuale eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (superfetazioni);
- d) l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

34.02.4 L'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo B RRb riguarda le unità edilizie, in buono o mediocre stato di conservazione, che, pur in carenza di elementi architettonici e artistici di pregio, presentano valore ambientale in quanto costituiscono testimonianza dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia diffusa della città.

La classe dell'intervento contempla:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e ambientali originari, mediante:
 - il risanamento conservativo di fronti esterni o interni; sui fronti esterni sono ammesse nuove aperture se finalizzate al recupero di ritmi compositivi esistenti od al promuovimento di sequenze tra più unità edilizie contigue, tipologicamente simili; sui fronti interni sono ammesse nuove aperture tali da non alterare l'unitarietà del prospetto;
 - il risanamento degli ambienti interni originari; per il resto sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna al fine di raggiungere le altezze minime consentite dai regolamenti vigenti o per uniformare

dislivelli interni, rimanendo fisse le quote delle finestre, della linea di gronda e di colmo del tetto;

- la salvaguardia dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi originali, significativi e tipologicamente rilevanti quali androni, blocchi scala, portici, loggiati, altane e verande. In assenza di dette condizioni è consentito l'adeguamento del sistema distributivo sia orizzontale (androni, porticati, logge, gallerie, ballatoi) che verticale (scale e rampe interne e esterne) sempre che non venga stravolto l'impianto distributivo originale.

b) il consolidamento e il rinnovamento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio con salvaguardia degli elementi di pregio (volte e solai lignei);

c) l'eventuale eliminazione di parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (superfetazioni);

d) l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

34.02.5 L'intervento di restauro e risanamento ambientale RIA riguarda le unità edilizie fatiscenti e quelle che hanno subito modifiche improprie a seguito di interventi recenti (rivestimenti e inserti nei fronti, aperture di balconi, ecc.) delle quali si vuole ripristinare l'aspetto originario in coerenza con gli edifici circostanti.

L'intervento di ripristino ambientale è finalizzato al risarcimento di sequenze edilizie di valore ambientale caratterizzate dalla ripetizione di tipologie-base ancora riconoscibili nell'impianto urbano complessivo.

La classe dell'intervento contempla:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e ambientali originari, mediante:

- salvaguardia di collegamenti verticali e orizzontali collettivi originali e tipologicamente rilevanti quali androni, blocchi-scala, portici;

- ripristino e mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti delle aree scoperte di pertinenza che non risultino profondamente trasformate;

- ripristino degli elementi costitutivi il tipo-edilizio quali partiture, finestre, ubicazione degli elementi principali e caratteristici dell'apparato decorativo, con rimozione degli elementi impropri recenti (rivestimenti, ecc.);
- non sono ammessi nuovi balconi, pensiline e volumi aggettanti, e la valorizzazione e il consolidamento di quelli esistenti se non facenti parte dell'apparato decorativo storico.

34.02.6 **L'intervento di recupero testimoniale con adeguamento funzionale**

RET riguarda le unità edilizie di pregio ambientale con originaria destinazione non residenziale che si configurano come esempi di archeologia industriale, nonché edifici specialistici di servizio che presentano anch'essi valore ambientale.

L'intervento di recupero testimoniale è finalizzato alla conservazione del carattere dell'edificio del quale viene, però, consentito l'adeguamento tipologico-funzionale ai fini di un uso compatibile.

La classe dell'intervento contempla:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e ambientali originari, mediante:
 - tutela dei principali elementi costitutivi l'organismo edilizio quali partiture, finestre, ubicazione degli elementi principali e caratteristici dell'apparato costruttivo e decorativo; di tali elementi sono consentite parziali modifiche e integrazioni che non debbono risultare tali da alterare l'unitarietà dei prospetti e da compromettere gli elementi di valore stilistico;
 - inserimento - all'interno di un progetto unitario e calibrato in cui gli elementi aggiunti siano riconoscibili e, se possibile, strutturalmente autonomi - di trapani e soppalchi con un incremento massimo della Slp originaria del 50%;
- b) il consolidamento, il rinnovamento strutturale, l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario dell'edificio;
- c) la sostituzione, a parità di volumetria (e con possibilità di modifica dell'impianto volumetrico), dei manufatti di importanza minore con parti di nuova edificazione, all'interno di un progetto unitario di riconversione;

d) l'eventuale eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (superfetazioni).

Le opere sopra descritte, qualora comportassero l'aumento di SIp originaria, dovranno comunque essere oggetto di denuncia di variazione catastale.

34.02.7 L'intervento di demolizione, recupero e risanamento delle aree libere DR ha ad oggetto la demolizione senza ricostruzione di elementi (superfetazioni del corpo di fabbrica originario o sue addizioni incompatibili con l'impianto dell'insediamento circostante ed altri elementi estranei) e sistemazioni ambientalmente più congrue della conseguente area di risulta.

La classe dell'intervento contempla:

a) la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne;

ed eventualmente concorre

b) all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

34.03 Nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2** risultano individuati gli ambiti "parchi e giardini" e gli ambiti "aree verdi" all'interno del centro storico meritevoli di tutela e salvaguardia.

Ai fini della definizione degli interventi ammissibili in detti ambiti trovano applicazione le seguenti nozioni:

34.03.1 Parchi e giardini nel centro storico

Ai fini della tutela di detti ambiti sono ammessi interventi di manutenzione e restauro finalizzati alla conservazione e al recupero degli stessi.

In tali ambiti non sono ammesse opere edilizie, eccezion fatta solo per piccole opere occorrenti per la loro fruizione.

È esclusa la possibilità di creare suddivisioni con opere murarie.

Nei casi di piani di recupero, con le convenzioni relative all'attuazione degli stessi, dovranno essere assunte obbligazioni aventi ad oggetto la

manutenzione dei parchi o giardini stessi ed il recupero di quelli di essi in stato di abbandono o degradati.

34.03.2 Aree verdi all'interno del centro storico

Ai fini della salvaguardia di detti ambiti sono ammesse solo opere edilizie occorrenti per la loro fruizione.

È esclusa la possibilità di creare suddivisioni con opere murarie.

Nei casi di piani di recupero interessanti anche le suddette aree verdi, dovranno, in modo puntuale, essere individuati gli usi delle stesse compatibili con l'esigenza di salvaguardia dei valori che presentano.

34.04 Ai fini della redazione dei vari progetti di intervento interessanti immobili siti nelle zone in considerazione debbono essere predisposti gli elaborati progettuali previsti nell'allegato **B.2** delle presenti Norme.

34.05 Di tutti gli edifici, eccezion fatta per quelli dei quali viene prevista la demolizione senza ricostruzione (categoria di intervento DR), risulta comunque ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

34.06 Qualora alla luce degli approfondimenti effettuati ai fini della redazione dei vari elaborati del progetto esecutivo di un intervento, si verifichi che l'edificio presenta caratteristiche tali da farlo rientrare in una categoria di intervento differente da quella per esso individuata nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2**, l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e la Commissione Consiliare Permanente Attinente alle Politiche Urbanistiche e Territoriali, potrà assumere lo stesso come edificio appartenente a tale diversa categoria.

34.07 Le categorie di intervento individuate nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2** sono da considerarsi orientative per gli accessori per i quali nella redazione dei progetti venga dimostrata l'incoerenza rispetto alle caratteristiche dell'edificio principale. Interventi difformi dalla categoria prevalente, sugli edifici accessori, possono essere assentiti solo mediante concessione o autorizzazione edilizia.

Il recupero di costruzioni accessorie per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie o comunque pregresse, deve essere attento ai caratteri tradizionali o di autonomo pregio architettonico del manufatto.

La sostituzione di costruzioni accessorie deve essere orientata ad una attenta contestualizzazione del nuovo fabbricato ai caratteri dell'edificio del quale è posto al servizio.

34.08 Per quanto non disposto dal presente articolo trovano applicazione, ai fini della redazione dei progetti degli interventi su immobili siti nella zona A, le disposizioni relative ai vari interventi edilizi ed urbanistici di cui al precedente art.9.

ART. 35 SOTTOZONA A1 – CENTRO STORICO AREE CENTRALI

35.01 Definizione degli ambiti

La Variante generale definisce “Sottozona A1 – Centro storico aree centrali” la parte di città individuata nelle tavole di azionamento e comprendente il sistema delle piazze centrali e la parte del tessuto urbano ancora sostanzialmente integra.

Gli ambiti individuati nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2** con la categoria di intervento RSU sono delimitati come zona di recupero ai sensi dell’art. 27 della legge n. 457/78

35.02 Interventi ammessi

All’interno di tale sottozona gli interventi devono essere prevalentemente di tipo conservativo e risultare finalizzati alla tutela dei valori storico-artistici ed ambientali, al risanamento degli ambiti degradati ed alla valorizzazione delle qualità ambientali ed edilizie del tessuto storico.

Nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2** risultano individuati in modo analitico, edificio per edificio, gli interventi ammissibili. È fatto salvo però quanto disposto ai precedenti artt. 34.06 e 34.07.

35.03 Indici edilizi e prescrizioni tipomorfologiche

35.03.1 Nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, previsti dagli strumenti urbanistici attuativi di cui al punto successivo non potranno, in ogni caso, comportare il superamento dei limiti massimi di densità edificatoria prescritti dall’art. 7 del D.M. 02.04.68 n. 1444 (50 % della densità media fondiaria della zona e comunque non più di 5 m³/m²).

35.03.2 Nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dagli strumenti attuativi di cui al punto successivo è consentito il recupero della SIp esistente, fatte salve le disposizioni di cui ai punti successivi 35.03.4 e 35.03.5.

- 35.03.3 Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, nel caso in cui la SIp esistente risulti inferiore a quella prevista al precedente punto 35.03.1 quest'ultima potrà essere raggiunta solo in forza di trasferimenti di SIp in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme.
- 35.03.4 Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo devono essere mantenute le altezze in gronda e in colmo e le pendenze delle coperture degli edifici esistenti.
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di risanamento trova applicazione quanto disposto dalla vigente normativa in materia di risparmio energetico.
- 35.03.5 Il rapporto di copertura massimo consentito è pari al 50% della superficie fondiaria.

35.04 Modalità di attuazione

- 35.04.1 Le previsioni della Variante generale trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.
- 35.04.2 Negli ambiti classificati nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2** come ambiti ristrutturazione urbanistica (RSU), tutti gli interventi, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento, sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (piano di recupero).
- 35.04.3 Le unità minime di intervento, che, a seconda dei casi, comprendono uno o più edifici, risultano perimetrare sulle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2**.
- a) Per gli interventi subordinati alla approvazione di piani di recupero tali unità minime di intervento debbono essere assunte come unità minime di pianificazione attuativa.
- b) Negli altri casi, quando all'interno di un'unità ricadono più edifici o complessi edilizi per i quali vengono previsti interventi

appartenenti a categorie diverse, l'unità stessa deve essere, ove possibile, assunta come una unità minima di intervento. Nei casi di dimostrata impossibilità di un intervento unitario interessante i suddetti diversi immobili (o parti autonome degli stessi, il cui recupero risulti previsto mediante interventi appartenenti a diverse categorie) l'unità stessa deve essere assunta come unità di coordinamento. Ai fini dello stesso dovrà far parte del progetto di ogni singolo intervento l'elaborato di inquadramento e coordinamento di cui all'Allegato **B.2**.

35.04.4 È subordinato alla preventiva formazione di un piano di recupero l'assentimento degli interventi preordinati all'insediamento, in edifici esistenti, delle funzioni di cui ai Gf III a2, III a3 e III f1, nonché alla riattivazione delle stesse già un tempo in esercizio.

I piani di recupero suddetti dovranno prevedere il reperimento di parcheggi nella misura minima prevista dall'art.12.04.

35.04.5 Dal momento dell'adozione degli strumenti urbanistici attuativi suddetti, gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere assentiti solo se non contrastanti con le previsioni degli stessi.

35.05 Destinazione d'uso e parametri urbanistici

35.05.1 Nella zona in oggetto sono ammesse le funzioni di cui alla seguente tabella che contiene anche le prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp), la cui dotazione è necessaria solo nei casi degli interventi di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

35.05.2 I coefficienti di ponderazione (Cp) trovano applicazione solo nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
III a1	1.0	/	/
III a2	0.8	/	2.50
III a3	0.8	/	2.50
III a8	1.0	/	3.34
III c1	1.0	/	3.34
III e1	0.8	/	2.50
III e2	1.0	/	2.50
III f1	0.8	/	2.50

III f2	1.0	/	2.50
III g	1.0	/	2.50
III h	0.8	/	2.50
III i	1.0	/	3.34
III l	0.8	/	3.34
III m	0.8	/	2.50
III n	0.8	/	2.50
IV a	1.0	/	3.34
IV b	1.0	/	3.34
V b	1.0	/	3.34
VI a	1.0	/	/
VI b	1.0	/	3.34
VI d	1.0	/	3.34
VII a	1.0	/	/
VII c	1.0	/	/
VIII a	1.0	/	3.34
IX a	1.0	/	/
XIII a	1.0	/	/
XIII c	1.0	/	/
XIII d	1.0	/	3.34
XIV b	1.0	/	/
XIV c	1.0	/	/
XIV d	1.0	/	/
XIV e	1.0	/	/

35.05.3 Delle parti di unità edilizie site al piano terreno degli edifici che prospettano su alcune arterie nel centro storico, individuate con apposito segno grafico nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2**, non è ammessa una trasformazione funzionale preordinata all'apertura di nuovi sportelli bancari o all'ampliamento di quelli esistenti.

ART. 36 SOTTOZONA A2 - CENTRO STORICO AREE DI FRANGIA

36.01 Definizione degli ambiti

La Variante generale definisce "Sottozona A2 - centro storico aree di frangia" la parte di città, individuata nelle tavole di azionamento, caratterizzata dall'insieme dei tessuti urbani del centro storico compromessi o modificati profondamente.

La sottozona in oggetto è delimitata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78.

36.02 Interventi ammessi

All'interno di tale sottozona gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione edilizia e urbanistica.

Nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2** risultano individuati in modo analitico, edificio per edificio, gli interventi ammissibili. È fatto, però, salvo quanto previsto ai precedenti artt. 34.06 e 34.07.

36.03 Indici edilizi e prescrizioni tipomorfologiche

36.03.1 Nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, previsti dai piani attuativi di cui al punto successivo non potranno, in ogni caso, comportare il superamento dei limiti massimi di densità edificatoria prescritti dall'art. 7 del D.M. 02.04.68 n. 1444 (50 % della densità media fondiaria della zona e comunque non più di 5 m³/m²).

36.03.2 Nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dagli strumenti attuativi di cui al punto successivo è consentito il recupero della S_{lp} esistente fatte salve le disposizioni di cui ai punti successivi 36.03.4 e 36.03.5.

36.03.3 Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, nel caso in cui la S_{lp} esistente risulti inferiore a quella prevista al precedente punto 36.03.1 quest'ultima potrà essere raggiunta solo in forza di trasferimenti di superficie lorda di pavimento in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme.

36.03.4 Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo devono essere mantenute le altezze di gronda e in colmo e le pendenze delle coperture degli edifici esistenti.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di risanamento trova applicazione quanto disposto dalla vigente normativa in materia di risparmio energetico.

36.03.5 Il rapporto di copertura massimo consentito è pari al 50% della superficie fondiaria.

36.04 Modalità di attuazione

- 36.04.1 Le previsioni della Variante generale relative al recupero edilizio trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge
- 36.04.2 Negli ambiti classificati nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2** come ambiti ristrutturazione urbanistica (RSU), in assenza di un piano di recupero, sono solo consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento.
- 36.04.3 Sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (piano di recupero) tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione ivi compresi quelli di ampliamento.
- 36.04.4 Le unità minime di intervento, che comprendono, a seconda dei casi, uno o più edifici, risultano perimetrare sulle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2**.
- a) Per gli interventi subordinati all'approvazione di piani di recupero tali unità minime di intervento sono da assumere come unità minime di pianificazione attuativa.
 - b) Negli altri casi, quando all'interno di un'unità ricadono più edifici o complessi edilizi per i quali vengono previsti interventi appartenenti a categorie diverse, l'unità stessa deve essere, ove possibile, assunta come unità minima di intervento. Nei casi di dimostrata impossibilità di un intervento unitario interessante i suddetti diversi immobili (o parti autonome degli stessi, il cui recupero risulti previsto mediante interventi appartenenti a diverse categorie) l'unità stessa deve essere assunta come unità di coordinamento. Ai fini dello stesso dovrà far parte del progetto di ogni singolo intervento l'elaborato di inquadramento e coordinamento di cui all'Allegato **B.2**.
- 36.04.5 È subordinato alla preventiva formazione di un piano di recupero l'assentimento degli interventi preordinati all'insediamento, in edifici esistenti, delle funzioni di cui al Gf III a2, III a3 e III f1, nonché degli interventi preordinati alla riattivazione di dette funzioni già un tempo in esercizio.
- I piani di recupero suddetti dovranno prevedere il reperimento di parcheggi nella misura minima prevista dall'art.12.04.

36.04.6 Dal momento dell'adozione degli strumenti urbanistici attuativi suddetti gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere assentiti solo se non contrastanti con le previsioni degli stessi.

36.05 Destinazione d'uso e parametri urbanistici

36.05.1 Nella zona in oggetto sono ammesse le funzioni di cui alla seguente tabella che contiene anche le prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp), la cui dotazione è necessaria solo nei casi di interventi di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

36.05.2 I coefficienti di ponderazione (Cp) trovano applicazione solo nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

Gf	Cp	Uf m2/m2	Pp m2/m2
III a1	1.0	/	/
III a2	0.8	/	2.50
III a3	0.8	/	2.50
III a8	1.0	/	3.34
III a9	0.8	/	2.50
III c1	1.0	/	3.34
III c2	1.0	/	3.34
III e1	0.8	/	2.50
III e2	1.0	/	2.50
III f1	0.8	/	2.50
III f2	1.0	/	2.50
III g	1.0	/	2.50
III h	0.8	/	2.50
III i	1.0	/	3.34
III l	0.8	/	3.34
III m	0.8	/	2.50
III n	0.8	/	2.50
IV a	1.0	/	3.34
IV b	1.0	/	3.34
V b	1.0	/	3.34
VI a	1.0	/	/
VI b	1.0	/	3.34
VI d	1.0	/	3.34
VII a	1.0	/	/
VII c	1.0	/	/
VIII a	1.0	/	3.34
IX a	1.0	/	/
XIII a	1.0	/	/
XIII c	1.0	/	/
XIII d	1.0	/	3.34

XIV b	1.0	/	/
XIV c	1.0	/	/
XIV d	1.0	/	/
XIV e	1.0	/	/

ART. 37 SOTTOZONE AUR/CS - AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO

- 37.01 Tutti gli interventi relativi ai due ambiti di riqualificazione urbana AUR/cs, che risultano dalla Variante generale perimetrati ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della legge 457/78, sono subordinati alla approvazione di piani di recupero di iniziativa pubblica che devono risultare estesi agli ambiti perimetrati.
- 37.02 In assenza dell'approvazione di detti piani sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 37.03 Ai fini della redazione dei piani di recupero di iniziativa pubblica relativi agli ambiti AUR/cs vengono allegate alle presenti Norme le schede **A.2** che contengono, in parte, disposizioni vincolanti e, in parte, indicazioni meramente orientative.
- 37.04 Dal momento dell'adozione degli strumenti urbanistici attuativi suddetti gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere assentiti solo se non contrastanti con le previsioni degli stessi.

ART. 38 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO E TUTELA DELLA CINTA MURARIA E DELLE RETI INFRASTRUTTURALI STORICHE

- 38.01 Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico
- 38.01.1 Per la riqualificazione organica delle attrezzature e degli spazi pubblici dell'ambito appositamente perimetrato sulla tavola **c4.cs** l'Amministrazione Comunale approverà un programma di interventi avente le seguenti finalità:
- coordinare tutti gli interventi di arredo urbano, pavimentazione e illuminazione, mediante un progetto unitario che ricollegli i diversi episodi dell'area centrale e consenta di rileggere correttamente le gerarchie degli spazi;
 - valorizzare il verde prestando attenzione alle connessioni con il sistema delle piazze e delle strade;

- prescrivere, per gli interventi privati sullo spazio pubblico o interessanti lo stesso (plateatici, tende, insegne, ecc.) criteri e requisiti atti a garantire un loro contributo alla riqualificazione dello spazio stesso.

38.01.2 Ove possibile e se ritenuto opportuno, gli obiettivi di cui sopra potranno essere perseguiti direttamente mediante l'approvazione e l'attuazione di un progetto unitario.

38.02 Tutela della cinta muraria e delle reti infrastrutturali storiche

38.02.1 Le parti ancora in essere della cinta muraria della città sono tutelate e vengono sottoposte alla categoria d'intervento Restauro Totale (RT) di cui all'art. 34 delle presenti Norme.

38.02.2 Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, relativi ad edifici o aree che inglobano o confinano con parte della cinta muraria, sono subordinati ad uno studio di inquadramento progettuale finalizzato a mettere in risalto il rapporto tra l'intervento previsto e la valorizzazione delle presenze storiche.

38.02.3 Le reti infrastrutturali storiche, specie per quanto concerne il sistema delle acque sotterranee irregimentate, sono tutelate e i singoli manufatti sono sottoposti alla categoria d'intervento Restauro Totale (RT) di cui all'art. 34 delle presenti Norme.

ART. 39 SOTTOZONA A3 – CENTRI STORICI NELLE FRAZIONI

39.01 Definizione degli ambiti

39.01.1 Trattasi di nuclei di interesse storico ambientale siti al di fuori della città murata.

Tutti gli ambiti in considerazione risultano delimitati come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n.457/78.

39.01.2 Per gli ambiti in considerazione entro 12 mesi dall'approvazione della Variante generale al P.R.G. saranno predisposti Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, relativi all'intero ambito ed aventi ad oggetto:

- l'individuazione puntuale delle categorie d'intervento per i singoli edifici tra quelle indicate ai precedenti articoli 9 e 34;
- la riorganizzazione della rete viaria e del contesto ambientale;

- la razionalizzazione delle infrastrutture tecnologiche;
- il miglioramento delle attrezzature pubbliche della zona;
- il coordinamento e la ricomposizione dei caratteri tipomorfologici del patrimonio edilizio.

39.02 Interventi ammessi

All'interno di tale sottozona gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione edilizia ed urbanistica.

39.02.1 I Piani Particolareggiati di cui al precedente punto 39.01.2 individuano in modo analitico, edificio per edificio, gli interventi ammissibili.

39.02.2 Fino all'approvazione dei Piani Particolareggiati di cui sopra sono ammessi tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all'art. 9 delle presenti Norme eccezion fatta per la ristrutturazione edilizia anche riproduttiva.

39.02.3 Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche riproduttiva, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, dovranno essere subordinati a piani di recupero di iniziativa privata.

39.03 Indici edilizi e prescrizioni tipomorfologiche

39.03.1 I Piani Particolareggiati di cui al precedente punto 39.01.2 determinano gli indici di edificabilità per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, nei limiti massimi di densità edificatoria prescritti dall'art. 7 del D.M. 02.04.68 n. 1444.

39.03.2 Fino all'approvazione dei Piani Particolareggiati di cui al precedente punto 39.01.2 i piani di recupero di iniziativa privata dovranno verificare il limite massimo di densità edificatoria con riferimento all'art. 7 del D.M. 02.04.68 n. 1444.

39.03.3 Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, nel caso in cui la Slp esistente risulti inferiore a quella prevista ai precedenti punti 39.03.1 e 39.03.2, quest'ultima potrà essere raggiunta solo in forza di trasferimenti di Slp in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme.

39.03.4 Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, l'altezza massima di ogni edificio non

può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo devono essere mantenute le altezze in gronda e in colmo e le pendenze delle coperture degli edifici esistenti.

39.03.5 Il rapporto di copertura massimo consentito è pari al 50% della superficie fondiaria.

39.04 Modalità di attuazione

39.04.1 Le previsioni della Variante generale, per quanto riguarda gli interventi di recupero di cui al precedente punto 39.02.2, trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

39.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

39.05.1 Nella zona in oggetto sono ammesse le funzioni di cui alla seguente tabella che contiene anche le prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp), la cui dotazione è necessaria solo nei casi di interventi di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

39.05.2 I coefficienti di ponderazione (Cp) trovano applicazione solo nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
III a1	1.0	/	/
III a8	1.0	/	3.34
III c1	1.0	/	3.34
III e1	0.8	/	2.50
III e2	1.0	/	2.50
III f1	0.8	/	2.50
III f2	1.0	/	2.50
III g	1.0	/	2.50
III h	0.8	/	2.50
III i	1.0	/	3.34
III l	0.8	/	3.34
III m	0.8	/	2.50
IV a	1.0	/	3.34
IV b	1.0	/	3.34
V b	1.0	/	3.34
VI a	1.0	/	/
VI b	1.0	/	3.34

VI d	1.0	/	3.34
VII a	1.0	/	/
VII c	1.0	/	/
VIII a	1.0	/	3.34
IX a	1.0	/	/
XIII a	1.0	/	/
XIII c	1.0	/	/
XIII d	1.0	/	3.34

ART. 40 SOTTOZONA **AC** – CASCINE

40.01 Definizione e suddivisione delle sottozone in ambiti e categorie

Trattasi di edifici, di cascine e di altri complessi edilizi destinati o già destinati all'esercizio dell'attività agricola e di aree ad essi circostanti che ricadono nelle zone agricole e che, in relazione ai valori storico-ambientali che rivestono, vengono assunte, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, dalla Variante generale come zone A e sottoposte anche ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 93/1980, a speciale disciplina finalizzata in particolare alla tutela dei valori suddetti.

Ricadono in dette sottozone i seguenti ambiti che vengono assoggettati a disciplina in parte differenziata:

- a) **Ambiti Ac1** – edifici e complessi edilizi ancora destinati all'esercizio dell'attività agricola;
- b) **Ambiti Ac2** – edifici e complessi edilizi parzialmente destinati all'esercizio dell'attività agricola e parzialmente destinati, invece, all'esercizio di altre funzioni;
- c) **Ambiti Ac3** – edifici e complessi edilizi già agricoli destinati nella loro interezza o in gran parte all'esercizio di funzioni extra agricole;
- d) **Ambiti Ac4** – edifici e complessi che, allo stato, in seguito alla dismissione della originaria funzione agricola, risultano, nella loro interezza o in gran parte, privi di destinazione.

I complessi che ricadono negli ambiti suddetti vengono classificati in relazione al loro valore storico-architettonico od ambientale.

In forza di tale classificazione si hanno le seguenti due categorie:

- **Categoria A** cui appartengono i complessi di edifici di interesse storico-architettonico;
- **Categoria B** cui appartengono i complessi di edifici di valore ambientale.

40.02 Interventi ammessi

40.02.1 Le schede allegate alle presenti Norme con la lettera **A.1**, indicano, per ogni singolo ambito, la categoria di giudizio complessivo nonché le singole classi di qualità degli edifici e delle relative pertinenze che in esso ricadono, nonché gli interventi ammessi.

Le classi di qualità nelle quali la Variante generale suddivide i singoli edifici allo scopo di individuare le categorie di intervento per essi ammissibili sono le seguenti:

Classi qualità	Descrizione
1	Edifici o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico, ambientale
2	Edifici o elementi di rilevante valore architettonico, tipologico, storico, ambientale
3	Edifici o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
4	Edifici o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni, elementi deturpanti

40.02.2 Gli interventi di recupero dei vari edifici che la Variante generale, alla luce delle risultanze delle analisi del loro stato e per soddisfare le riscontrate esigenze di tutela, prevede e che vengono indicati, edificio per edificio, nelle schede normative suddette sono i seguenti:

CATEGORIA A

Classi qualità	Interventi ammessi
1	Restauro totale (RT) Restauro e risanamento conservativo tipo A (RRa)
2	Restauro e risanamento conservativo tipo A (RRa) Restauro e risanamento conservativo tipo B (RRb)
3	Recupero testimoniale con adeguamento tipologico funzionale (RET)
4	Restauro e risanamento ambientale (RIA) Demolizione, recupero e risanamento delle aree libere (DR)

CATEGORIA B

Classi qualità	Interventi ammessi
1	Restauro e risanamento conservativo tipo A (RRa)
2	Restauro e risanamento conservativo tipo B (RRb)
3	Restauro e risanamento ambientale (RIA) Recupero testimoniale con adeguamento tipologico funzionale (RET) Ristrutturazione edilizia Ristrutturazione edilizia riproduttiva
4	Demolizione e ricostruzione Ampliamento Nuova costruzione

40.03 Indici edilizi

Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento previsti dai piani di recupero non potranno comportare il superamento dei limiti di densità edificatoria esistente.

40.04 Modalità di attuazione

40.04.1 I complessi classificati come categoria B risultano delimitati come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

40.04.2 Le previsioni della Variante generale trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

40.04.3 Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, potranno essere assentiti solo previa approvazione di piani di recupero che dovranno risultare estesi all'intero complesso edilizio. Detti piani, per gli edifici appartenenti alle classi di qualità 1 e 2, dovranno prevedere gli interventi di cui alle tabelle al precedente punto 40.02.2 e dovranno, tra l'altro, risolvere i problemi di urbanizzazione degli ambiti da essi interessati.

40.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

40.05.1 Risultano ammesse le seguenti funzioni:

- ambito Ac1:

Categoria	Gruppo funzionale	Sottogruppi
A	I	a, c, d, f, g, h
A	IV	c
B	I	a, b, c, d, f, g, h
B	IV	c

- ambito Ac2:

Categoria	Gruppo funzionale	Sottogruppi
A	I	a, c, d, f, g, h
A	III	e1, e2
A	IV	b, c
B	I	a, b, c, d, f, g, h
B	II	d, h, i
B	III	c1, e1, e2
B	IV	a, b, c

- ambito Ac3:

Categoria	Gruppo funzionale	Sottogruppi
A	I	a, c, d, f, g, h
A	II	d, h, i
A	III	e1, e2, f1, f2, h, i, l, m
A	IV	a, b, c
A	VI	b, d
A	XIII	d
B	I	a, c, d, f, g, h
B	II	a, d, f, h, i
B	III	c1, e1, e2, f1, h, i, l, m
B	IV	a, b, c
B	VI	b, d
B	XIII	d

- ambito Ac4:

Categoria	Gruppo funzionale	Sottogruppi
A	I	a, c, d, f, g, h
A	II	d, h, i
A	III	e1, e2, f1, f2, h, i, l, m
A	IV	a, b, c
A	V	a, b
A	VI	a, b, d
A	XIII	d
B	I	a, c, d, f, g, h
B	II	a, d, f, h, i
B	III	a1, c1, e1, e2, f1, f2, h, i, l, m
B	IV	a, b, c
B	V	a, b
B	VI	a, b, d
B	XIII	D

È in ogni caso consentito il mantenimento degli allevamenti zootecnici in atto, ed esclusi dalle precedenti tabelle, fino alla loro dismissione.

- 40.05.2 Qualora per gli immobili classificati come ambiti Ac1 o Ac2, categorie A e B, venga dimostrata la dismissione della originaria funzione agricola da almeno cinque anni sarà ammesso l'insediamento delle funzioni di cui ai Gf IVa e Gf IVb.
- 40.05.3 Nei casi di interventi di nuova costruzione troveranno applicazione le seguenti prescrizioni:
- **Rc**: non superiore a quello degli edifici già in essere e che vengono demoliti;
 - **Hm**: non superiore a m. 8,50 alla quota di gronda con un massimo di due piani utili fuori terra;
 - **Pendenza delle falde**: non superiore al 35% e non inferiore al 25%;
 - **Allineamenti facciate e fili di gronda**: sono obbligatori il mantenimento degli allineamenti degli edifici e la salvaguardia della continuità delle facciate e dei fili di gronda, degli accessi e dei percorsi sottopassanti porticati.
- 40.06 Prescrizioni particolari relative agli edifici
- 40.06.1 Anche in caso di ricorso a piano di recupero non è consentita la demolizione di edifici di pregio architettonico od ambientale o di parti di essi.
- 40.06.2 I vari interventi, anche previsti dai piani di recupero, promossi in attuazione della Variante generale, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il mantenimento della coerenza tipomorfologica dei complessi cui risulteranno relativi e prestando anche attenzione ai rapporti dei complessi stessi con le loro pertinenze e con il contesto nel quale risultano integrati.
- 40.06.3 Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comportanti mutamenti di destinazione d'uso devono essere corredati da studi, analisi e rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati che compongono il complesso e, in particolare, ad individuare le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate.
- 40.06.4 La chiusura di porticati e fienili è ammessa solo con pareti vetrate.

In casi eccezionali ai fini della chiusura stessa può essere fatto ricorso ad altri materiali tali da garantire comunque il mantenimento delle partizioni architettoniche e in generale delle caratteristiche originarie dell'edificio.

40.06.5 Gli elementi preesistenti che per forma, o materiali o particolare lavorazione, caratterizzano gli edifici, devono essere mantenuti e reimpiegati in loco.

I materiali da usare sono:

- tetti in coppi;
- travi di copertura in legno;
- pilastri, lesene e murature verticali in genere, in mattoni a vista, ad eccezione delle parti originariamente intonacate;
- serramenti in legno;
- persiane in legno;
- balconi, davanzali e opere in pietra, non lucidati;
- eventuali muri di recinzione in mattoni a vista.

40.07 Prescrizioni particolari relative ai parcheggi

40.07.1 Per la realizzazione di autorimesse di pertinenza di cui alla legge 122/89, devono essere utilizzati preferibilmente edifici accessori esistenti. Detti parcheggi potranno anche essere realizzati nel seminterrato degli edifici principali.

40.07.2 La SIp degli edifici accessori nonché quella degli edifici principali utilizzata ai fini della realizzazione di parcheggi, nei casi di interventi di ristrutturazione, potrà essere recuperata come SIp residenziale.

40.07.3 È in ogni caso esclusa la creazione di nuovi spazi per autorimesse nell'ambito degli edifici principali cui risulta riconosciuto grado di valore 1, 2 o 3.

40.07.4 Le nuove autorimesse di cui sopra non potranno comunque avere una superficie eccedente quella minima prescritta dall'art. 2 della legge 122/89.

40.08 Prescrizioni particolari relative agli spazi comuni

40.08.1 Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di

muri divisori nella corte centrale e nelle aree pertinenziali di interesse ambientale.

40.08.2 Gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, devono essere lastricati con materiali che, per tradizione locale, sono d'uso diffuso.

40.09 Prescrizioni particolari relative a parchi e giardini

Nelle citate schede di cui all'allegato **A.1** delle presenti Norme, risultano individuati come ambiti di verde privato meritevoli di tutela i parchi e i giardini di interesse storico artistico o botanico. Ai fini della suddetta tutela vengono previsti interventi di manutenzione finalizzati alla conservazione nonché interventi di restauro.

Nell'ambito degli stessi non sono ammesse opere edilizie, eccezion fatta solo per piccole opere occorrenti per la loro fruizione.

È esclusa la possibilità di creare suddivisioni sia con opere murarie sia con recinzioni.

Nei casi di piani di recupero interessanti anche i suddetti parchi o giardini dovranno, in modo puntuale, essere individuati gli usi degli stessi compatibili con l'esigenza di salvaguardia dei valori che essi presentano.

Con le convenzioni relative all'attuazione di detti piani urbanistici attuativi dovranno essere assunte obbligazioni aventi ad oggetto la manutenzione dei parchi e giardini stessi ed il recupero di quelli di essi in stato di abbandono o degradati.

40.10 Per gli edifici ricadenti nella sottozona Ac compresi entro il perimetro del parco locale di interesse sovracomunale "Parco del Po e del Morbasco", il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia per interventi preordinati a mutamenti di destinazione d'uso, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, nonché per gli interventi di manutenzione e sostituzione del verde nei parchi e giardini individuati nelle schede normative, è subordinato al preventivo parere dell'Ente gestore del Parco.

CAPO II – NORME RELATIVE ALLE ZONE **B** DI COMPLETAMENTO

ART. 41 SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO **B1**: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CON AMPIA GAMMA DI FUNZIONI COMPLEMENTARI

41.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di parti disomogenee del territorio già urbanizzato ed edificato che, in relazione alle funzioni, alla morfologia ed alla tipologia riscontrate, risultano distinte nelle seguenti due sottozone per le quali viene dettata una disciplina solo parzialmente differenziata:

- B1a: ambiti caratterizzati da edilizia riconducibile alla tipologia a cortina di impianto prevalentemente non recente
- B1b: ambiti caratterizzati da frammistione tipologica di impianto prevalentemente recente

Parti degli ambiti in considerazione risultano classificati, nella tavola **a5**, come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78.

41.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme (ivi compresi quelli di ristrutturazione riproduttiva) sono ammessi interventi di nuova costruzione ivi compresi quelli di ampliamento.

Negli ambiti classificati come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78 sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

41.03 Indici edilizi

Nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione i seguenti indici:

41.03.1 Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 0.30 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

Nei casi di interventi di nuova costruzione su lotti già edificati, previa demolizione delle costruzioni che su di essi insistono, la S_{lp} eventualmente maggiore, già in essere non superiore a quella derivante dall'applicazione degli indici di Utilizzazione fondiaria massima che seguono;

41.03.2 Indici di utilizzazione fondiaria massima Ufm che, nei casi di Slp preesistente inferiore a quella ad essi corrispondente ed in quelli in cui vale l'indice di Utilizzazione fondiaria 0.30 m² x 1 m², possono essere raggiunti in forza di trasferimenti di Slp promossi in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme (vedi in particolare l'art. 21.05 ed anche art. 5):

- ambito B1a: 1.0 m² di Slp x 1 m²;
- ambito B1b: 1.2 m² di Slp x 1 m²

41.03.3 Nei casi di ricorso a piani di recupero ai sensi del successivo punto 41.04.2 il suddetto indice Uf di 0.30 m² x 1 m² deve essere considerato come indice Ut.

41.04 Modalità di attuazione

41.04.1 Le previsioni della Variante generale trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

41.04.2 Per gli ambiti classificati come zone di recupero ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della legge 457/78 gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere promossi mediante piani di recupero che configurino un comparto di area di estensione adeguata al fine di:

- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e il suo contesto ambientale;
- razionalizzare, se necessario, le reti delle infrastrutture;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche;
- coordinare e ricomporre i caratteri tipomorfologici del patrimonio edilizio.

41.04.3 Negli ambiti classificati come zone di recupero, possono essere assentite maggiorazioni della superficie lorda di pavimento calcolata in applicazione, a seconda dei casi, solo dell'indice Uf o anche dell'indice Ufm, per la realizzazione, sia in sottosuolo che in elevazione, di parcheggi di uso pubblico, previa stipulazione di convenzione avente ad oggetto la costituzione di apposita servitù.

Tale maggiorazione può essere richiesta solo ai fini della realizzazione di un numero di posti macchina non inferiore a 10.

41.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

- 41.05.1 In ambedue gli ambiti trovano applicazione, a seconda delle scelte degli operatori relative alle funzioni ammesse, i coefficienti di ponderazione e gli indici U_f ad essi correlati di cui alla seguente tabella che contiene, oltre all'indicazione delle funzioni stesse, anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (P_p).
- 41.05.2 I coefficienti di ponderazione (C_p) si applicano solo nei casi degli interventi di nuova costruzione ed ampliamento.
- 41.05.3 Il rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi minimi è obbligatorio nei casi di interventi di nuova costruzione. Nei casi di interventi di ampliamento di edifici esistenti e di ristrutturazione edilizia detto rispetto è obbligatorio solo nella misura occorrente in rapporto alla S_{lp} aggiunta e sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la realizzazione di almeno un posto auto di 15 m².

Gf	Cp	Uf	Pp
		m ² /m ²	m ² /m ²
II a	1.0	0.30	3.34
III a1	1.0	0.30	/
III a2	0.8	0.24	2.50
III a3	0.8	0.24	2.50
III a8	1.0	0.30	3.34
III a9	0.8	0.24	2.50
III c1	1.0	0.30	3.34
III e1	0.8	0.24	2.50
III e2	1.0	0.30	2.50
III f1	0.8	0.24	2.50
III f2	1.0	0.30	2.50
III g	1.0	0.30	2.50
III h	0.8	0.24	2.50
III i	1.0	0.30	3.34
III l	0.8	0.24	3.34
III m	0.8	0.24	2.50
III n	0.8	0.24	2.50
IV a	1.0	0.30	3.34
IV b	1.0	0.30	3.34
V b	1.0	0.30	3.34
VI a	1.0	0.30	/
VI b	1.0	0.30	3.34
VI d	1.0	0.30	3.34
VII a	1.0	0.30	/

VII c	1.0	0.30	/
VIII a	1.0	0.30	3.34
IX a	1.0	0.30	/
XIII a	1.0	/	/
XIII c	1.0	/	/
XIII d	1.0	/	3.34

41.06 Parametri tipomorfologici ed altre prescrizioni differenziate per ambiti

41.06.1 Ambiti B1a: ambiti caratterizzati da edilizia riconducibile alla tipologia a cortina di impianto prevalentemente non recente.

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione le seguenti prescrizioni

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m ² /m ²	m	%	%	%	m	m ²
1.0	13 (4 piani)	60	70	10	vedi art. 7.06	/

Per tutti gli interventi ammessi trovano, altresì, applicazione le seguenti prescrizioni di carattere tipo-morfologico:

a) Prescrizioni tipologiche:

I nuovi edifici devono mantenere, ove esistente, o riproporre, la tipologia a cortina caratterizzata dalla disposizione dei corpi principali lungo l'allineamento stradale.

Gli eventuali ampliamenti devono essere promossi nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio del quale non devono compromettere le caratteristiche compositive e tipologiche.

Alle condizioni di cui sopra è consentito l'adeguamento del sistema distributivo originario sia orizzontale (androni, porticati, logge, gallerie, ballatoi) che verticale (scale interne ed esterne).

Gli spazi a cortile e a giardino di pertinenza degli edifici devono essere risolti con interventi architettonici coerenti con gli stessi.

b) Prescrizioni morfologiche:

Il sistema di affaccio degli edifici su spazio pubblico comprendente gli eventuali portici, i fronti, le coperture (a falde o piane parziali nel caso di terrazze praticabili, abbaini, sistemi di camini) deve essere mantenuto o riproposto in coerenza con il sistema distributivo

orizzontale e verticale. In particolare non è ammessa la realizzazione di corpi sporgenti (balconi, pensiline, volumi aggettanti) sugli spazi pubblici.

Devono essere salvaguardati il disegno compiuto delle facciate principali, i ritmi e le partiture dei prospetti che si affacciano sugli spazi pubblici.

Le opere di finitura prevalenti e caratterizzanti la zona di intervento (es. intonaci, rivestimenti faccia a vista, infissi, logge, manti di copertura, gronde, elementi decorativi, banchine, fasce marcapiano, lattonerie, zoccolature) devono essere mantenute o ripristinate.

41.06.2 Ambiti B1b: ambiti caratterizzati da frammistione tipologica di impianto prevalentemente recente.

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione le seguenti prescrizioni

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	m	%	%	%	m	m2
1.2	16 (5 piani)	60	90	10	vedi art. 7.06	/

Per tutti gli interventi ammessi devono altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere tipo-morfologico:

a) Prescrizioni tipologiche:

Con i nuovi interventi si deve tendere alla ricomposizione del tessuto urbano mediante la riproposizione della tipologia a cortina caratterizzata dalla disposizione dei corpi principali lungo l'allineamento stradale.

In particolare la ricomposizione del tessuto urbano è da realizzare tramite una articolazione del sistema distributivo orizzontale (androni, porticati, logge, gallerie, ballatoi) e verticale (scale interne ed esterne) tale da valorizzare la connessione con lo spazio pubblico. Gli spazi a cortile e a giardino di pertinenza degli edifici devono essere realizzati con interventi architettonici tali da garantire la loro coerenza con gli stessi.

b) Prescrizioni morfologiche:

Il sistema di affaccio degli edifici su spazio pubblico comprendente gli eventuali portici, i fronti, le coperture (a falde o piane parziali nel caso di terrazze praticabili, abbaini, sistemi di camini) deve essere progettato in coerenza con il sistema distributivo orizzontale e verticale. In particolare non è ammessa la realizzazione di corpi sporgenti (balconi, pensiline, volumi aggettanti) sugli spazi pubblici. Deve essere salvaguardato il disegno compiuto delle facciate principali, i ritmi e le partiture dei prospetti affacciantisi sugli spazi pubblici.

41.07 Prescrizioni particolari

Previa formazione di piani attuativi, è consentita la realizzazione di centri di vicinato costituiti da esercizi di cui al Gf III a1 dei quali almeno uno dovrà avere ad oggetto la vendita di alimentari. La Slp complessiva, realizzabile senza trasferimento di diritti di edificabilità, non dovrà risultare superiore a 600 m². L'ambito di intervento dovrà avere una Sf almeno doppia rispetto alla suddetta Slp.

Un incremento della Slp stessa potrà essere, fino ad un massimo del 50%, previsto ed assentito (in assenza di trasferimenti di diritti di edificabilità), solo se nella convenzione relativa all'esecuzione del piano attuativo risulterà prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 150 m² di Slp (realizzata direttamente dall'operatore a suo carico) da destinare ad usi pubblici (ufficio postale, presidio della vigilanza urbana, farmacia, etc.) e sull'intera superficie scoperta verrà prevista la realizzazione di parcheggi liberamente utilizzabili dal pubblico e sugli stessi nella convenzione stessa risulterà prevista all'uopo la costituzione di una servitù di uso pubblico.

ART. 42 SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

42.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di parti del territorio già urbanizzato ed edificato che risultano caratterizzate da una relativa omogeneità tipologica e nelle quali ricadono edifici prevalentemente destinati alla residenza.

In relazione alle diverse caratteristiche tipologiche che esse presentano la Variante generale individua i seguenti quattro diversi ambiti per i quali viene dettata una disciplina solo parzialmente differenziata:

- B2a ambiti di edilizia prevalentemente unifamiliare caratterizzati da elevata densità e da omogeneità stilistica;
- B2b ambiti nei quali prevalentemente si riscontrano edifici riconducibili alla tipologia a “villa”;
- B2c ambiti di edilizia residenziale recente riconducibili alla tipologia a “blocco”;
- B2d ambiti di edilizia prevalentemente non recente riconducibili alla tipologia a “cortina” e/o a “corte”.

Parti degli ambiti in considerazione risultano classificati, nella tavola **a5**, come zone di recupero ai sensi dell’art. 27 della legge 457/78.

42.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all’art. 9 delle presenti Norme (ivi compresi quelli di ristrutturazione cosiddetta riproduttiva) sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

Negli ambiti classificati come zone di recupero ai sensi dell’art. 27 della legge n. 457/78 sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

42.03 Indici edilizi

Nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento trovano applicazione i seguenti indici

42.03.1 Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 0.30 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

Nei casi di interventi di nuova costruzione su lotti già edificati, previa demolizione delle costruzioni che su di essi insistono, la S_{lp}, eventualmente maggiore, già in essere non superiore a quella derivante dall’applicazione degli indici U_{fm} che seguono;

42.03.2 Indici di utilizzazione fondiaria massima U_{fm} che, nei casi di S_{lp} preesistente inferiore ed in quelli in cui vale l’indice U_f 0.30 m² x 1 m², possono essere raggiunti in forza di trasferimenti di S_{lp} promossi in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme (vedi in particolare l’art. 21.05 ed anche l’art. 5)

- ambiti B2a: 0.70 m² di S_{lp} x 1 m²
- ambiti B2b: 0.50 m² di S_{lp} x 1 m²
- ambiti B2c: 1.00 m² di S_{lp} x 1 m²
- ambiti B2d: 1.00 m² di S_{lp} x 1 m²

42.03.3 Nei casi di ricorso a piani di recupero ai sensi del successivo art. 42.04.2 il suddetto indice U_f di 0.30 m² x 1 m² deve essere considerato come indice U_t.

42.04 Modalità di attuazione

42.04.1 Le previsioni della Variante generale trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti realizzati in applicazione del loro regime di legge.

42.04.2 Per gli ambiti classificati come zone di recupero ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della legge 457/78, gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere promossi mediante piani di recupero che configurino un comparto di area di estensione adeguata al fine di:

- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e il suo contenuto ambientale;
- razionalizzare, se necessario, le reti delle infrastrutture;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche;
- coordinare e ricomporre i caratteri tipomorfologici del patrimonio edilizio.

42.04.3 Negli ambiti classificati come zone di recupero, possono essere assentite maggiorazioni della superficie lorda di pavimento calcolata in applicazione, a seconda dei casi, solo dell'indice U_f o anche dell'indice U_{fm}, per la realizzazione, sia in sottosuolo che in elevazione, di parcheggi di uso pubblico, previa stipulazione di convenzione avente ad oggetto la costituzione di apposita servitù.

Tale maggiorazione può essere richiesta solo ai fini della realizzazione di un numero di posti macchina non inferiore a 10.

42.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

42.05.1 Nei vari ambiti trovano applicazione, a seconda delle scelte degli operatori relative alle funzioni ammesse, i coefficienti di ponderazione

e gli indici Uf ad essi correlati di cui alla seguente tabella che contiene anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

42.05.2 I coefficienti di ponderazione (Cp) si applicano solo nei casi degli interventi di nuova costruzione e di ampliamento.

42.05.3 Il rispetto delle previsioni relative ai parcheggi minimi è obbligatorio solo nei casi di interventi di nuova costruzione. Nei casi di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, detto rispetto è necessario solo nella misura occorrente in rapporto alla SIp aggiunta se di estensione tale da far configurare la realizzazione di un posto auto di 15 m².

Gf	Cp	Uf	Pp
		m ² /m ²	m ² /m ²
III a1	1.0	0.30	/
III a2	0.8	0.24	2.50
III a3	0.8	0.24	2.50
III a8	1.0	0.30	3.34
III a9	0.8	0.24	2.50
III c1	1.0	0.30	3.34
III e1	0.8	0.24	2.50
III e2	1.0	0.30	2.50
III f1	0.8	0.24	2.50
III f2	1.0	0.30	2.50
III h	0.8	0.24	2.50
III i	1.0	0.30	3.34
III l	0.8	0.24	3.34
III m	0.8	0.24	2.50
IV a	1.0	0.30	3.34
IV b	1.0	0.30	3.34
V b	1.0	0.30	3.34
VI a	1.0	0.30	/
VI b	1.0	0.30	3.34
VI d	1.0	0.30	3.34
VII a	1.0	0.30	/
VII c	1.0	0.30	/
VIII a	1.0	0.30	3.34
XIII a	1.0	/	/
XIII c	1.0	/	/
XIII d	1.0	/	3.34

42.06 Parametri tipomorfologici ed altre prescrizioni differenziate per ambiti

42.06.1 Ambiti B2a: ambiti di edilizia prevalentemente unifamiliare caratterizzata da elevata densità e da omogeneità stilistica

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	m	%	%	%	m	m2
0.7	7 (2 piani)	50	60	30	vedi art. 7.06	Lotto esistente

Per tutti gli interventi ammessi devono, altresì, essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere tipo-morfologico:

a) Prescrizioni tipologiche:

Le coperture devono essere realizzate a falda.

Le nuove recinzioni o quelle in sostituzione delle esistenti devono essere analoghe a quelli prevalenti nella zona.

b) Prescrizioni morfologiche:

Le opere di finitura prevalenti e caratterizzanti la zona di intervento (es. intonaci, rivestimenti faccia a vista, infissi, logge, gronde, elementi decorativi, banchine, fasce marcapiano, lattonerie, zocolature, manti di copertura) devono essere mantenute o riproposte.

42.06.2 Ambiti B2b: ambiti nei quali prevalentemente si riscontrano edifici riconducibili alla tipologia a "villa".

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	m	%	%	%	m	m2
0.5	7 (2 piani)	40	50	30	vedi art. 7.06	500

Per tutti gli interventi ammessi devono, altresì, essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere tipo-morfologico:

a) Prescrizioni tipologiche:

Gli eventuali ampliamenti o le pertinenze devono essere progettati e

realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive ed delle finiture dell'edificio principale.

Le nuove recinzioni, ivi comprese quelle promosse in sostituzione delle recinzioni esistenti che prospettano sugli spazi pubblici, devono essere realizzate con sistemi costruttivi aperti (cancellate o simili) o con elementi vegetali; l'altezza dei muretti ciechi non può essere superiore a 0.60 m.

42.06.3 Ambiti B2c: ambiti di edilizia residenziale recente riconducibili alla tipologia a "blocco".

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

U _{fm}	H _m	R _c	R _o	S _{pm}	D	L _m
m ² /m ²	m	%	%	%	m	m ²
1.0	13 (4 piani)	35	45	30	vedi art. 7.06	500

Per tutti gli interventi ammessi devono, altresì, risultare rispettate le seguenti prescrizioni di carattere tipo-morfologico:

a) Prescrizioni tipologiche:

Gli eventuali ampliamenti o le pertinenze devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle caratteristiche del sistema costruttivo e delle finiture dell'edificio principale.

Le nuove recinzioni, ivi comprese quelle promosse in sostituzione di recinzioni esistenti, che prospettano sugli spazi pubblici, devono essere realizzate con sistemi costruttivi aperti (cancellate o simili) o con elementi vegetali, l'altezza dei muretti ciechi non può essere superiore a 0.60 m.

b) Prescrizioni morfologiche:

Gli spazi aperti di pertinenza degli edifici prospettanti su spazi pubblici, devono essere articolati secondo una gerarchia dei percorsi di ingresso e di distribuzione principale tale da qualificare la connessione tra lo spazio pubblico e privato.

Devono essere salvaguardati il disegno compiuto delle facciate, nonché i ritmi e le partiture dei prospetti che si affacciano sugli spazi

pubblici.

42.06.4 Ambiti B2d: ambiti di edilizia prevalentemente non recente riconducibili alla tipologia a "cortina" e/o a "corte".

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

U _{fm}	H _m	R _c	R _o	S _{pm}	D	L _m
m ² /m ²	m	%	%	%	m	m ²
1.0	10 (3 piani)	50	60	10	vedi art. 7.5	/

Per tutti gli interventi ammessi devono, altresì, risultare rispettate le seguenti prescrizioni di carattere tipo-morfologico:

a) Prescrizioni tipologiche:

Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione devono mantenere ove esistente, o riproporre la tipologia a cortina caratterizzata dalla disposizione dei corpi principali lungo l'allineamento stradale.

Gli eventuali ampliamenti devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio del quale non devono compromettere le caratteristiche compositive e tipologiche.

È consentito l'adeguamento del sistema distributivo originario sia orizzontale (androni, porticati, logge, gallerie, ballatoi) che verticale (scale interne ed esterne) nel rispetto, però, delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Gli spazi a cortile e a giardino di pertinenza degli edifici devono essere realizzati con interventi architettonici coerenti con gli stessi.

b) Prescrizioni morfologiche:

Il sistema di affaccio degli edifici su spazio pubblico, comprendente gli eventuali portici, i fronti, le coperture (a falde o piane parziali nel caso di terrazze praticabili, abbaini, sistemi di camini) deve essere mantenuto o riproposto in coerenza con il sistema distributivo orizzontale e verticale. In particolare non è ammessa la realizzazione sugli spazi pubblici di corpi sporgenti (balconi, pensiline, volumi

aggettanti).

Devono essere salvaguardati il disegno compiuto delle facciate principali, i ritmi e le partiture dei prospetti affacciatisi sugli spazi pubblici.

Le opere di finitura prevalenti e caratterizzanti la zona di intervento (es. intonaci, rivestimenti faccia a vista, infissi, logge, gronde, elementi decorativi, banchine, fasce marcapiano, lattonerie, zoccolature) devono essere mantenute o riproposte.

42.07 Prescrizioni particolari

Prevvia formazione di piani attuativi, è consentita la realizzazione di centri di vicinato costituiti da esercizi di cui al Gf III a1 dei quali almeno uno dovrà avere ad oggetto la vendita di alimentari. La Slp complessiva, realizzabile senza trasferimento di diritti di edificabilità, non dovrà risultare superiore a 600 m². L'ambito di intervento dovrà avere una Sf almeno doppia rispetto alla suddetta Slp.

Un incremento della Slp stessa potrà essere, fino ad un massimo del 50%, previsto ed assentito (in assenza di trasferimenti di diritti di edificabilità), solo se nella convenzione relativa all'esecuzione del piano attuativo risulterà prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 150 m² di Slp (realizzata direttamente dall'operatore a suo carico) da destinare ad usi pubblici (ufficio postale, presidio della vigilanza urbana, farmacia, etc.) e sull'intera superficie scoperta verrà prevista la realizzazione di parcheggi liberamente utilizzabili dal pubblico e sugli stessi nella convenzione stessa risulterà prevista all'uopo la costituzione di una servitù di uso pubblico.

ART. 43 SOTTOZONA B3: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO TIPOLOGICO E ARCHITETTONICO

43.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di edilizia di impianto prevalentemente non recente, che risulta contraddistinta da un particolare pregio tipologico e architettonico.

L'obiettivo perseguito è quello della conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici dei quali viene consentito un adeguamento funzionale ai fini di un uso compatibile.

43.02 Interventi ammessi

Sono consentiti solo gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia riproduttiva qualora venga dimostrato che non sia possibile mantenere in essere i muri perimetrali a causa della presenza di situazioni di gravi dissesti strutturali.

Sono altresì consentiti interventi finalizzati al reperimento di parcheggi pertinenziali, anche realizzati in strutture fuori terra, nei limiti quantitativi previsti dalla legge 122/89, realizzati in strutture con altezza massima all'estradosso non superiore a 2.40 m.

Detti interventi dovranno essere progettati prestando attenzione ai caratteri tradizionali o di pregio architettonico dell'edificio principale, e di giardini e cortili, e nel rispetto delle sue caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive.

Detti interventi potranno essere assentiti solo mediante concessione edilizia.

43.03 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

43.04 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici.

Nella sottozona in oggetto sono ammesse le funzioni di cui alla seguente tabella.

Gf	Cp	Uf m2/m2	Pp m2/m2
III a1	/	/	/
III a2	/	/	/
III a3	/	/	/
III a8	/	/	/
III a9	/	/	/
III e1	/	/	/
III e2	/	/	/
III f1	/	/	/
III f2	/	/	/
III i	/	/	/
III l	/	/	/
III m	/	/	/
III n	/	/	/
IV a	/	/	/
IV b	/	/	/
VI a	/	/	/

VI b	/	/	/
VI d	/	/	/
VII c	/	/	/
XIII d	/	/	/

43.05 Prescrizioni tipologiche

Gli interventi edilizi ammessi devono tendere al mantenimento della tipologia edilizia riconoscibile.

Le trasformazioni devono essere promosse senza compromettere le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio dell'edificio.

L'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici o strutturali deve avvenire con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e con l'utilizzo delle tecnologie tradizionali.

L'eventuale realizzazione di accessi carrai o di aperture per vetrine di negozi, se ammessi, non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici e ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti od il ricorso a nuove aperture non compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono ammessi nuovi balconi, pensiline e volumi aggettanti su spazi pubblici se non facenti parte dell'apparato decorativo storico.

È consentita l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (superfettazioni) e la rimozione degli elementi decorativi impropri (rivestimenti ecc.);

Gli spazi a cortile e a giardino di pertinenza degli edifici devono essere risolti con interventi architettonici coerenti con quelli previsti per gli edifici.

ART. 44 SOTTOZONA B4: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI VERDE PRIVATO

44.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di edifici con giardino o parco ricadenti nell'ambito della zona omogenea B.

Il principale obiettivo perseguito è quello del mantenimento e della tutela di detti giardini e parchi.

44.02 Interventi ammessi

44.02.1 Sono consentiti tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

44.02.2 È ammessa la realizzazione di nuovi parcheggi in sottosuolo che non potranno, però, comportare l'abbattimento di alberi ed una compromissione della Spm superiore al 10%.

44.03 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

44.04 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici.

Nella sottozona in oggetto sono ammesse le funzioni di cui alla seguente tabella che contiene anche le prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp), la cui dotazione è necessaria solo in uno dei casi di cui all'art. 12.02 delle presenti Norme (interventi di ampliamento).

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
III a1	/	/	3.34
III a2	/	/	2.50
III a3	/	/	2.50
III a8	/	/	3.34
III a9	/	/	2.50
III e1	/	/	2.50
III e2	/	/	2.50
III f1	/	/	2.50
III f2	/	/	2.50
III i	/	/	3.34
III l	/	/	3.34
III m	/	/	2.50
III n	/	/	2.50
IV a	/	/	3.34
IV b	/	/	3.34
VI b	/	/	3.34
VI d	/	/	3.34
VII c	/	/	/

ART. 45 SOTTOZONE **BE - EDIFICI SPARSI OD AGGREGATI SITI NELLE ZONE AGRICOLE**

45.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di edifici sparsi o aggregati ricadenti nell'ambito di zone agricole.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 93/80 detti ambiti non sono soggetti alle disposizioni di cui alla stessa legge.

45.02 Interventi ammessi

Sono consentiti tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione riproduttiva.

Sono anche consentiti ampliamenti della Slp degli edifici residenziali nel rispetto, per ognuno di essi, dei seguenti due limiti: 20% della Slp esistente fino ad un massimo di 50 m2 di nuova Slp.

45.03 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

45.04 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

Sono ammesse le funzioni di cui alla seguente tabella che contiene anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp) la cui dotazione è necessaria solo nei casi di interventi di cui all'art. 12.02 delle presenti Norme:

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
IV a	/	/	3.34
IV b	/	/	3.34

45.05 Prescrizioni particolari

Per gli edifici ricadenti all'interno del perimetro del parco locale di interesse sovracomunale "Parco del Po e del Morbasco", il rilascio di autorizzazioni e concessioni edilizie relative agli interventi edilizi ammessi è subordinato al preventivo parere dell'Ente gestore del Parco.

ART. 46 SOTTOZONA **BD1 – PRODUTTIVA INDUSTRIALE ESISTENTE**

46.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di ambiti sui quali insistono edifici e complessi edilizi destinati prevalentemente ad attività produttive industriali ed artigianali e nei quali la Variante generale prevede interventi di completamento e di riorganizzazione.

46.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme, sono ammessi interventi di nuova costruzione ivi compresi quelli di ampliamento.

46.03 Indici edilizi

46.03.1 Nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento

a. Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 0.80 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

Nei casi di nuova costruzione su lotti già edificati, previa la demolizione delle costruzioni che su di essi insistono, la S_{lp}, eventualmente maggiore già in essere non superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice U_{fm} che segue

b. Indice di utilizzazione fondiaria massima: che nei casi di Superficie lorda di pavimento preesistente a quella ad essi corrispondente ed in quelli in cui vale l'indice $U_f = 0.80 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$ può essere raggiunto in forza di trasferimento di S_{lp} promosso in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme (vedi in particolare articolo 21.05 ed anche articolo 5)

$$U_{fm} = 1.00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2.$$

46.03.2 Ai fini della razionalizzazione delle attività produttive esistenti è consentito l'aumento della S_{lp} esistente in misura massima del 10% a condizione che ciò non comporti un rapporto di copertura più elevato del 75% anche se tale incremento comportasse il superamento dell'U_{fm}.

Tale incremento di S_{lp} è soggetto alle disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti Norme e si applica una sola volta dalla data di adozione della Variante generale.

46.04 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

46.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

46.05.1 Nella zona in oggetto trovano applicazione, in relazione alle scelte degli operatori relative alle funzioni ammesse, i coefficienti di ponderazione e gli indici ad essi correlati di cui alla seguente tabella che contiene,

oltre all'indicazione delle funzioni stesse, anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

46.05.2 I coefficienti di ponderazione si applicano solo nei casi di interventi di nuova edificazione ivi compresi quelli di ampliamento.

46.05.3 Il rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi minimi è obbligatorio solo nei casi di interventi di nuova costruzione. Nei casi di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia tale rispetto è necessario solo nella misura occorrente in rapporto alla SIp aggiunta e sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la realizzazione di almeno un posto auto di 15 m².

Gf	Cp	Uf	Pp
		m ² /m ²	m ² /m ²
II a	1.0	0.80	3.34
II b	1.0	0.80	3.34
II c	0.8	0.64	1.66
II d	1.0	0.80	3.34
II e	1.0	0.80	3.34
II f	1.0	0.80	3.34
II g	1.0	0.80	/
II h	1.0	0.80	3.34
II i	1.0	0.80	3.34
III a1	1.0	0.80	/
III b	1.0	0.80	/
III c1	1.0	0.80	3.34
III c2	1.0	0.80	3.34
III d1	1.0	0.80	2.50
III d2	0.8	0.64	2.50
VII c	1.0	0.80	/
XII a	1.0	0.80	/

46.06 Parametri tipomorfoloici

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sostituzione edilizia trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m ² /m ²	m	%	%	%	m	m ²
1.0	/	70	/	10	vedi art. 7.06	/

ART. 47 SOTTOZONA **BD2 - PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO**

47.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di ambiti prevalentemente destinati ad attività produttive e terziarie nei quali sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e riorganizzazione delle stesse e si prevede possano intervenire iniziative di ristrutturazione urbanistica con le finalità di cui di seguito.

47.02 Interventi ammessi

47.02.1 Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme (ivi compresi quelli di ristrutturazione riproduttiva) sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

47.02.2 Sono ammessi, altresì, interventi di ristrutturazione urbanistica relativi alle unità minime di cui al successivo punto 47.04 finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

47.03 Indici edilizi

47.03.1 Nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione i seguenti indici

a. Indice di utilizzazione fondiaria

$$U_f = 0.70 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

Nei casi di nuova costruzione su aree già edificate, previa demolizione delle costruzioni che su di esse insistono, la S_{lp} eventualmente maggiore, già in essere non superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice U_{fm} che segue

b. Indice di utilizzazione fondiaria massima, che nei casi di S_{lp} preesistente inferiore e nei casi in cui vale l'indice $U_f = 0.70 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$, potrà essere raggiunto solo in forza di trasferimenti di S_{lp} promossi in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme (vedi art. 21.05 ed anche art. 5).

$$U_{fm} = 1.00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

47.03.2 Nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica aventi le finalità di cui al precedente punto 47.02.2 trovano applicazione i seguenti indici

a. Indice di utilizzazione territoriale

Ut = 0.30 m² x 1 m²

b. Indice di utilizzazione fondiaria massima U_{fm} = 0.80 m² x 1 m² che potrà essere raggiunto solo in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme (vedi art. 21.05 ed anche art. 5).

47.04 Modalità di attuazione

47.04.1 Le previsioni della Variante generale, eccezion fatta per i casi di cui alla successiva disposizione, trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

47.04.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, aventi ad oggetto la realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, debbono essere promossi mediante piani di lottizzazione estesi ad unità minime di estensione territoriale pari a 8000 m² o di dimensioni inferiori che configurino comparti adeguati al fine di:

- riorganizzare, se necessario, la rete delle infrastrutture tecnologiche;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e il suo contesto ambientale;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche;
- coordinare e ricomporre i caratteri tipomorfologici del patrimonio edilizio.

47.05 Verifiche di compatibilità urbanistico-ambientale degli interventi

47.05.1 Per i suddetti interventi di ristrutturazione urbanistica viene prescritta la verifica di compatibilità urbanistico-ambientale di cui all'art. 25 delle presenti Norme.

47.05.2 In relazione alle risultanze delle verifiche stesse, se gli interventi risulteranno ammissibili, verrà, ove necessario, richiesto ai soggetti attuatori di assumere le obbligazioni di cui al punto 25.05 del suddetto articolo con le stesse convenzioni relative all'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi interessanti i vari ambiti.

47.06 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

47.06.1 Nella sottozona in oggetto, per gli interventi edilizi diretti, trovano applicazione, in relazione alle scelte degli operatori relative alle

funzioni ammesse, i coefficienti di ponderazione e gli indici U_f ad essi correlati di cui alla seguente tabella che contiene, oltre all'indicazione delle funzioni stesse, anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (P_p).

47.06.2 I coefficienti di ponderazione si applicano solo nei casi degli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

47.06.3 Il rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi minimi è obbligatorio solo nei casi di interventi di nuova costruzione. Nei casi di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, detto rispetto è obbligatorio solo nella misura occorrente in rapporto alla S_{lp} aggiunta e sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la realizzazione di almeno un posto auto di 15 m².

Gf	Cp	Uf m ² /m ²	Pp m ² /m ²
II a	1.0	0.70	3.34
II b	1.0	0.70	3.34
II d	1.0	0.70	3.34
II e	1.0	0.70	3.34
II f	1.0	0.70	3.34
II g	1.0	0.70	3.34
II h	1.0	0.70	3.34
II i	1.0	0.70	3.34
III a1	1.0	0.70	/
III a2	0.8	0.56	2.50
III a3	0.8	0.56	2.50
III a8	1.0	0.70	3.34
III a9	0.8	0.56	2.50
III b	1.0	0.70	3.34
III c1	1.0	0.70	3.34
III c2	1.0	0.70	3.34
III d1	1.0	0.70	2.50
III d2	0.8	0.56	2.50
III e1	0.8	0.56	2.50
III e2	1.0	0.70	2.50
III f2	1.0	0.70	2.50
III f3	0.6	0.42	2.50
III g	1.0	0.70	2.50
III h	1.0	0.70	2.50
III i	1.0	0.70	3.34
III l	1.0	0.70	3.34
IV a	1.0	0.70	3.34
IV b	1.0	0.70	3.34
VII a	1.0	0.70	/

VII c	1.0	0.70	/
XII a	1.0	0.70	/
XIII a	1.0	/	/
XIII b	1.0	/	3.34
XIII c	1.0	/	/
XIII d	1.0	/	3.34

47.06.4 Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, aventi ad oggetto la realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, trovano applicazione, in relazione alle scelte degli operatori relative alle funzioni ammesse, i coefficienti di ponderazione e gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) ad essi correlati di cui alla seguente tabella che contiene, oltre all'indicazione delle funzioni stesse, anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza. I coefficienti di ponderazione troveranno applicazione solo nei casi di interventi di nuova costruzione e di ampliamento.

Gf	Cp	Ut	Pp
		m2/m2	m2/m2
III a1	1.0	0.30	/
III a2	0.8	0.24	2.50
III a3	0.8	0.24	2.50
III a8	1.0	0.30	3.34
III a9	0.8	0.24	2.50
III e1	0.8	0.24	2.50
III e2	1.0	0.30	2.50
III f1	0.8	0.24	2.50
III f2	1.0	0.30	2.50
III g	1.0	0.30	2.50
III h	1.0	0.30	2.50
III i	1.0	0.30	3.34
III l	1.0	0.30	3.34
III m	0.8	0.24	2.50
IV a	1.0	0.30	3.34
IV b	1.0	0.30	3.34
V b	1.0	0.30	3.34
VI b	1.0	0.30	3.34
VI d	1.0	0.30	3.34
VII a	1.0	0.30	/
VII c	1.0	0.30	/
VIII a	1.0	0.30	3.34
XIII a	1.0	/	/
XIII b	1.0	/	3.34

XIII c	1.0	/	/
XIII d	1.0	/	3.34

47.07 Parametri tipomorfológicos

47.07.1 Nei casi di interventi edilizi diretti, trovano applicazione le seguenti prescrizioni tipomorfológicas:

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	M	%		%	m	m2
1.0	10 (3 piani)*	70	/	10	vedi art. 7.06	/

* fatte salve le altezze dei volumi tecnici così come definiti nell'art. 7.07.2 delle presenti N.T.A.

47.07.2 Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica trovano applicazione le seguenti prescrizioni tipomorfológicas:

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	M	%	%	%	m	m2
0.8	13 (4 piani)	30	40	30	vedi art. 7.06	/

47.08 Prescrizioni particolari

Previa formazione di piani attuativi, è consentita la realizzazione di centri di vicinato costituiti da esercizi di cui al Gf III a1 dei quali almeno uno dovrà avere ad oggetto la vendita di alimentari. La Slp complessiva, realizzabile senza trasferimento di diritti di edificabilità, non dovrà risultare superiore a 600 m2. L'ambito di intervento dovrà avere una Sf almeno doppia rispetto alla suddetta Slp.

Un incremento della Slp stessa potrà essere, fino ad un massimo del 50%, previsto ed assentito (in assenza di trasferimenti di diritti di edificabilità), solo se nella convenzione relativa all'esecuzione del piano attuativo risulterà prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 150 m2 di Slp (realizzata direttamente dall'operatore a suo carico) da destinare ad usi pubblici (ufficio postale, presidio della vigilanza urbana, farmacia, etc.) e sull'intera superficie scoperta verrà prevista la realizzazione di parcheggi liberamente utilizzabili dal pubblico e sugli stessi nella convenzione stessa risulterà prevista all'uopo la costituzione di una servitù di uso pubblico.

ART. 48 SOTTOZONA BD3 - PREVALENTEMENTE DESTINATA AD ATTIVITÀ TERZIARIE - DIREZIONALI

48.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di parti delle zone omogenee B che prevalentemente già risultano destinate all'esercizio di funzioni terziarie e nell'ambito delle quali si ritiene anche ammissibile l'insediamento di attività artigianali e residenziali.

48.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme (ivi compresi quelli di ristrutturazione riproduttiva), sono ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento.

48.03 Indici edilizi

Nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento trovano applicazione i seguenti indici

48.03.1 Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 0.40 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

Nei casi di nuova costruzione su aree già edificate previa demolizione delle costruzioni che su di esse insistono, la S_{lp}, eventualmente maggiore, già in essere non superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria massima U_{fm} che segue.

48.03.2 Indice di utilizzazione fondiaria massima che nei casi di S_{lp} esistente inferiore e in quelli in cui vale l'indice $U_f = 0.40 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$, può essere raggiunto in forza di trasferimenti di S_{lp} promossi in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme (vedi in particolare l'art. 21.05 ed anche l'art. 5)

$$U_{fm} = 1.00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

48.04 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

48.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

48.05.1 Nella sottozona in oggetto trovano applicazione, in relazione alle funzioni scelte dagli operatori relative alle funzioni ammesse, i

coefficienti di ponderazione e gli indici U_f ad essi correlati di cui alla seguente tabella che contiene anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (P_p).

- 48.05.2 I coefficienti di ponderazione si applicano solo nei casi di interventi di nuova costruzione e di ampliamento.
- 48.05.3 Il rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi minimi è obbligatorio solo nei casi di interventi di nuova costruzione. Nei casi di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia detto rispetto è necessario nella misura occorrente in rapporto alla S_{lp} aggiunta e sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la realizzazione di almeno un posto auto di 15 m².

Gf	Cp	Uf	Pp m ² /m ²
II a	1.0	0.40	3.34
II b	1.0	0.40	3.34
II d	1.0	0.40	3.34
II h	1.0	0.40	3.34
III a1	1.0	0.40	/
III a2	0.8	0.32	2.50
III a3	0.8	0.32	2.50
III a5	0.6	0.24	1.66
III a8	1.0	0.40	3.34
III a9	0.8	0.32	2.50
III b	1.0	0.40	3.34
III c1	1.0	0.40	3.34
III c2	1.0	0.40	3.34
III d1	1.0	0.40	2.50
III d2	0.8	0.32	2.50
III e1	0.8	0.32	2.50
III e2	1.0	0.40	2.50
III f1	0.8	0.32	2.50
III f2	1.0	0.40	2.50
III f3	0.6	0.24	2.50
III g	1.0	0.40	2.50
III h	1.0	0.40	2.50
III i	1.0	0.40	3.34
III l	1.0	0.40	3.34
III m	0.8	0.32	2.50
III n	0.8	0.32	2.50
IV a	1.0	0.40	3.34
IV b	1.0	0.40	3.34
VII a	1.0	0.40	/

VII c	1.0	0.40	/
IX a	1.0	0.40	/
XIII a	1.0	/	/
XIII b	1.0	/	3.34
XIII d	1.0	/	3.34

48.06 Parametri tipomorfológicos

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	M	%	%	%	m	m2
1.0	16 (5 piani)	50	60	15	vedi art. 7.06	/

ART. 49 SOTTOZONA **B/AUR** - AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE

49.01 Definizione degli ambiti

49.01.1 Trattasi di ambiti ricadenti nella zona omogenea B, in parte costituiti da insediamenti industriali o di altro genere dismessi o in dismissione o le cui funzioni non si prevede permangano a medio lungo termine, che vengono assunti dalla Variante generale come ambiti da utilizzare, per il tramite di organici interventi di ristrutturazione urbanistica, per perseguire gli obiettivi di riqualificazione urbana e gli altri obiettivi di cui alle successive disposizioni ed alle schede allegate alle presenti Norme sotto la lettera **A.3** e di cui anche alla relazione illustrativa che accompagna la Variante generale stessa.

49.01.2 Gli ambiti suddetti sono tutti dalla Variante generale qualificati come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

49.02 Interventi ammessi

49.02.1 In tutti gli ambiti in considerazione si prevede la realizzazione di interventi aventi ad oggetto gli insediamenti privati di cui alle schede allegate nonché di interventi preordinati all'insediamento delle funzioni strategiche o speciali o d'altro genere analiticamente indicate, per ognuno di essi, dalle schede stesse.

49.02.2 Le funzioni strategiche o speciali e le altre funzioni che, nel caso di alcuni dei suddetti ambiti, l'Amministrazione Comunale si riserva di

promuovere sulle parti degli stessi, in linea di massima individuate nelle suddette schede e sulle tavole di azionamento **a.1** e **a.2**, sono le seguenti:

- a. Ex Feltrinelli – speciali attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico di cui al successivo art. 62
- b. Incrociatello – speciali attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico di cui al successivo art. 62
- c. Cavatigozzi – parco pubblico destinato ad integrare il parco fluviale del Po e del Morbasco
- d. Ex Armaguerra – insediamenti di edilizia economica e popolare da promuovere mediante piani di zona (P.Z.) in applicazione della legge 167/62 e successive modifiche
- e. Ferrovia – attrezzature per la mobilità, l’interscambio passeggeri e l’accoglienza
- f. Ex Ospedale psichiatrico - destinazioni prevalentemente pubbliche o di interesse pubblico in linea di massima previste nella scheda e che verranno più puntualmente individuate dal prescritto piano di recupero che in questo caso dovrà essere di iniziativa pubblica.

49.03 Indici edilizi

- 49.03.1 In tutti gli ambiti trova applicazione, per le parti degli stessi indicate nelle schede come “superfici territoriali”, un indice Ut di 0.35 m² di Slp x 1 m².
- 49.03.2 Nei casi degli ambiti di cui sopra al punto 49.02.2, sulle parti di essi destinate alle funzioni strategiche o speciali ed alle altre funzioni di cui al punto stesso, individuate sulle tavole di azionamento **a.1** e **a.2** e nelle schede (o che risulteranno diversamente delimitate in sede di attuazione della presente Variante generale) il suddetto indice territoriale di 0.35 m² di Slp x 1 m² potrà trovare applicazione per la realizzazione di insediamenti privati sulle parti fondiari dei comprensori dei piani attuativi di iniziativa privata ricadenti sugli ambiti stessi. Il trasferimento su queste ultime della Slp derivante dalla indicata applicazione potrà intervenire solo alle condizioni di cui agli artt. 21 e

22 delle presenti Norme e nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria massima prescritti nelle schede suddette.

49.03.3 Eccezion fatta per l'area destinata a parco che ricade nell'ambito "Cavatigozzi", sulle suddette aree destinate alle indicate funzioni strategiche o speciali o d'altro genere, potrà essere prevista dai piani attuativi una Slp aggiuntiva derivante dall'applicazione dell'Ufm indicato nelle schede allegate anche nell'ipotesi del calcolo e del trasferimento di cui al precedente punto 49.03.2.

49.04 Modalità di attuazione

49.04.1 Le previsioni della Variante generale trovano attuazione mediante piano di recupero.

49.04.2 I piani di recupero di iniziativa privata dovranno avere ad oggetto le intere superfici delle parti degli ambiti destinati dalla Variante generale ad insediamenti privati ed attrezzature urbanistiche primarie e secondarie al servizio degli stessi, parti che risultano individuate sulle tavole di azionamento **a.1** e **a.2** e nelle schede allegate.

All'interno di ogni ambito B/AUR i comprensori dei suddetti piani attuativi di iniziativa privata, ferma restando la loro superficie complessiva, potranno essere oggetto di variazioni, anche di rilievo, in applicazione della disposizione di cui al successivo punto 49.04.6.

49.04.3 Qualora dai promotori dei piani di recupero relativi alle parti degli ambiti di cui sopra al punto 49.02.2 destinate ad insediamenti privati risulti esercitata la facoltà relativa al trasferimento dei diritti di edificazione di pertinenza indiretta delle residue parti degli ambiti stessi, destinate alle funzioni strategiche o speciali o d'altro genere indicate nello stesso punto, le convenzioni relative all'attuazione di detti piani dovranno avere ad oggetto anche la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle parti stesse.

49.04.4 La suddetta facoltà potrà essere esercitata anche da soggetti diversi dai promotori dei piani di recupero di iniziativa privata in forza di accordi con questi ultimi.

In tal caso detti soggetti stipuleranno le convenzioni relative all'attuazione dei piani di recupero ai soli fini dell'indicato

trasferimento di SIp e della cessione al Comune delle aree di pertinenza indiretta oggetto di calcolo. Agli stessi fini potrà essere fatto ricorso anche agli appositi atti di cui all'art. 22.

- 49.04.5 I suddetti piani attuativi di iniziativa privata dovranno risultare accompagnati da uno studio di inquadramento contenente un'ipotesi di massima di soluzione dei problemi di relazione e coordinamento degli interventi pubblici e privati previsti nelle varie parti degli ambiti stessi. Tale ipotesi, che in quanto tale, non sarà vincolante per i successivi interventi di iniziativa pubblica dovrà, in ogni caso, risultare concordata con l'Amministrazione.
- 49.04.6 Nei casi degli ambiti di cui al precedente punto 49.02.2 potrà essere concordato tra i proprietari degli immobili compresi negli stessi e l'Amministrazione, una diversa individuazione delle parti di essi da destinare alle funzioni strategiche o speciali ed alle altre funzioni di cui al punto stesso e, conseguentemente, di quelle da utilizzare per la realizzazione degli insediamenti privati e delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie al servizio degli stessi. Le suddette parti destinate alle funzioni di cui al precedente punto 49.02.2 non dovranno comunque risultare inferiori a quella di cui alle schede allegate.
- 49.04.7 L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, sia di promuovere piani attuativi di iniziativa pubblica (PR) estesi agli interi ambiti (e relativi quindi anche alle parti degli stessi destinati ai suddetti insediamenti privati), sia di promuovere i più limitati interventi di pianificazione attuativa o i programmi o i progetti di intervento che dovessero risultare necessari al fine della realizzazione di attrezzature pubbliche e di promuovere, previo, ove necessario, ricorso a procedimenti ablativi, l'insediamento delle funzioni strategiche o speciali e delle altre funzioni di cui al precedente punto 49.02.2 negli ambiti stessi previsto.
- 49.04.8 I piani attuativi di iniziativa pubblica ed i programmi e progetti di interventi di cui al punto precedente, relativi solo a parti degli ambiti in considerazione, dovranno, anch'essi, risultare accompagnati dalla formulazione di ipotesi di soluzione dei problemi di relazione e coordinamento tra gli interventi da essi previsti e disciplinati e gli

interventi che potranno essere promossi ai fini della realizzazione degli insediamenti privati suddetti e delle attrezzature pubbliche primarie e secondarie al servizio di essi.

Tali ipotesi verranno formulate previa consultazione dei proprietari delle aree destinate ad insediamenti privati e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio degli stessi.

- 49.04.9 Con i piani attuativi di iniziativa privata che, negli indicati casi, successivamente interverranno, potranno essere previste soluzioni parzialmente diverse dei suddetti problemi di relazione e coordinamento, solo previo raggiungimento di appositi accordi con l'Amministrazione Comunale atti a garantire la loro conformità all'interesse pubblico relativo al perseguimento degli obiettivi di organica riqualificazione urbanistica prescelti con la Variante generale.
- 49.04.10 Anche nei casi in cui i suddetti interventi di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o interventi pubblici interessanti gli ambiti di cui sopra al punto 49.02.2, precederanno gli interventi di pianificazione attuativa di iniziativa privata, potrà essere promosso il trasferimento, sulle parti degli ambiti destinati ad insediamenti privati, di Slp calcolata in applicazione dell'indice territoriale di 0.35 m^2 di Slp x 1 m^2 di cui sopra al punto 49.03. La facoltà relativa, ai sensi dell'art. 21 delle presenti Norme, potrà essere esercitata (fino a quando non interverrà l'esproprio delle aree) sia con le convenzioni relative all'attuazione dei piani attuativi di iniziativa privata, sia con gli appositi atti convenzionali di cui all'art. 22 delle Norme stesse.
- 49.04.11 Nelle parti dei comprensori di pianificazione attuativa destinate ad insediamenti privati è anche ammesso, nei limiti di cui agli indici di concentrazione Ufm fissati sulle schede, il trasferimento di Slp anche da aree di cui all'art. 20.03 sub a), b) diverse da quelle che ricadono negli ambiti B/AUR ai quali i comprensori stessi appartengono.
- 49.04.12 Fintanto che non verranno promossi i piani di recupero di cui al punto 49.04.1 per l'ambito B/AUR "Ferrovia" di cui al punto 49.02.2 e), per gli impianti ferroviari, l'Ente Gestore degli stessi potrà realizzare le modifiche, sistemazioni ed ampliamenti dei relativi impianti e fabbricati

anche in assenza di piano particolareggiato, previo i pareri delle competenti Autorità in base alle vigenti disposizioni in materia.

49.05 Verifiche di compatibilità urbanistico-ambientale degli interventi

49.05.1 L'approvazione dei piani di recupero interessanti gli ambiti compresi nella presente zona è subordinata alla verifica di compatibilità urbanistico-ambientale degli interventi da essi previsti, che dovrà essere fatta ai sensi dell'art. 25 delle presenti Norme. In relazione alle risultanze della verifica stessa verrà richiesto ai soggetti attuatori di assumere, con le stesse convenzioni relative all'attuazione dei piani di recupero, le obbligazioni di cui all'art. 25.04 e 25.05 delle presenti Norme.

49.05.2 Ai sensi dell'art. 25.10 gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere corredati da apposita indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che definisca le condizioni del suolo e del sottosuolo con particolare riguardo alla caratterizzazione dei terreni di fondazione e alla sicurezza idraulica e idrogeologica del sito.

In rapporto all'entità dell'intervento la relazione dovrà essere corredata da una indagine geognostica.

49.05.3 Per gli ambiti B/AUR che rientrano, data la loro estensione, tra quelli di cui al punto B sub 7 dell'allegato B del D.P.R. 12.04.1996 relativo all'attuazione dell'art. 40, comma primo, della legge 22.02.1994, n. 146 troveranno applicazione le disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale di cui all'indicato D.P.R. nonché quelle contenute nelle disposizioni regionali intervenute in esecuzione dello stesso. Il procedimento relativo alla valutazione di impatto ambientale suddetta viene considerato procedimento assorbente le funzioni della verifica di compatibilità urbanistico-ambientale di cui all'art. 25 delle presenti Norme.

49.06 Prescrizioni relative a destinazioni d'uso e coefficienti di ponderazione

Parametri urbanistici

49.06.1 Nelle parti degli ambiti destinati ad insediamenti privati, in relazione alle scelte degli operatori relative alle funzioni ammesse, trovano applicazione, ai fini della realizzazione degli interventi di nuova

costruzione, i coefficienti di ponderazione di cui ai precedenti artt. 5 e 7; ciò anche per quanto riguarda la eventuale SIp oggetto di trasferimento anche da aree vincolate per attrezzature pubbliche site al di fuori degli ambiti stessi.

- 49.06.2 Le prescrizioni relative alle funzioni ammesse ed ai suddetti coefficienti di ponderazione ed i parametri urbanistici sono contenuti nelle già richiamate schede allegate alle presenti Norme sotto la lettera **A.3**.

CAPO III – NORME SULLE ZONE DI ESPANSIONE

ART. 50 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C DESTINATA A NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

50.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di zone prevalentemente destinate a nuovi insediamenti residenziali delle quali viene prevista una parziale utilizzazione ai fini della realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare.

50.02 Interventi ammessi

50.02.1 Gli ambiti in considerazione, in sede di attuazione della Variante generale, verranno suddivisi in due parti, una destinata alla realizzazione di edifici residenziali privati e relative attrezzature urbanistiche primarie e secondarie e l'altra destinata, invece, ad insediamenti di edilizia economica e popolare con relative attrezzature urbanistiche primarie e secondarie da promuovere in applicazione della legge n. 167/1962 e successive modifiche.

50.02.2 Nella prima delle suddette due parti degli ambiti è consentita anche la realizzazione di insediamenti privati destinati a funzioni diverse da quella residenziale, funzioni che sono indicate nella tabella contenuta nel presente articolo al successivo punto 50.06.

50.03 Indici edilizi

50.03.1 Ai fini della realizzazione degli interventi privati trova applicazione un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di $0.24 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$ che, alle condizioni di cui ai successivi punti 50.04.3 e 50.04.5, potrà essere calcolato anche sulle parti riservate a interventi di edilizia economica e popolare da promuovere in applicazione della legge n. 167/62 e successive modifiche sull'intera superficie territoriale di ogni ambito.

50.03.2 Ai fini della realizzazione degli interventi di edilizia economica e popolare trova applicazione un indice di utilizzazione territoriale (Ut) aggiuntivo di $0.10 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$ anch'esso da calcolare sull'intera superficie territoriale di ogni ambito.

- 50.03.3 L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) relativo ai suddetti insediamenti, in un caso privato e nell'altro di edilizia economica e popolare, risulta fissato nella tabella contenuta nel presente articolo al punto 50.07.
- 50.04 Modalità di attuazione delle previsioni aventi ad oggetto interventi privati
- 50.04.1 Tutti gli interventi in considerazione debbono essere previsti da piani di lottizzazione interessanti il 70% della superficie territoriale di ogni ambito.
- 50.04.2 Se prima della formazione dei piani di lottizzazione interverrà l'approvazione od anche solo l'adozione da parte del Comune di un piano per l'edilizia economica e popolare interessante anche gli ambiti in considerazione, i suddetti strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata dovranno avere ad oggetto le parti degli ambiti non vincolati con il piano di zona suddetto.
- 50.04.3 Nell'ipotesi di cui al precedente punto, alla condizione della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree già vincolate ai sensi della legge n. 167/1962 e successive modifiche, potrà essere concentrata, nell'ambito dei comprensori dei piani di lottizzazione, la Slp derivante dal calcolo delle aree stesse in applicazione dell'indice di 0.24 m² x 1 m² di cui al precedente punto 50.03.1.
- 50.04.4 L'approvazione di piani di lottizzazione potrà, dalle proprietà interessate, essere richiesta anche in assenza della suddivisione degli ambiti conseguenti all'inserimento di loro parti in piani di zona per l'edilizia economica e popolare. In tal caso dovrà essere previamente concordata con l'Amministrazione Comunale la suddetta suddivisione degli ambiti necessaria ai fini della individuazione delle parti degli stessi da assumere come comprensori dei piani di lottizzazione. L'ipotesi concordata all'indicato fine dai competenti uffici comunali con gli operatori privati dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale.
- 50.04.5 Anche nei casi di piani di lottizzazione promossi prima dell'inserimento di parti degli ambiti in un piano di zona per l'edilizia economica e popolare, la Slp calcolata, in applicazione dell'indice di 0.24 m² x 1 m² di cui al precedente punto 50.03.1, sulle parti riservate ad un futuro

inserimento nel piano di zona stesso, potrà, alla condizione della loro cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, essere concentrata nell'ambito dei comprensori dei piani attuativi di iniziativa privata.

50.05 Modalità di attuazione delle previsioni relative ad interventi di edilizia economica e popolare

50.05.1 Si prevede il ricorso a piani di zona per l'edilizia economica e popolare da promuovere ai sensi della legge n. 167/62 e successive modifiche.

50.05.2 Le parti degli ambiti oggetto di inserimento nei suddetti piani di zona saranno quelle derivanti dalla suddivisione concordata di cui al precedente punto 50.04.4 oppure, nel caso in cui gli stessi vengano promossi prima dei piani di lottizzazione, quelle individuate dall'Amministrazione Comunale, previa consultazione delle proprietà interessate su apposite ipotesi di massima.

50.06 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

Nella zona in oggetto sono ammesse le funzioni di cui alla seguente tabella, che contiene anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

Gf	Cp	Ut	Pp
		m2/m2	m2/m2
III a1	/	/	/
III a2	/	/	2.50
III a3	/	/	2.50
III a8	/	/	3.34
III a9	/	/	2.50
III e1	/	/	2.50
III e2	/	/	2.50
III f2	/	/	2.50
III l	/	/	3.34
III m	/	/	2.50
IV a	/	/	3.34
IV b	/	/	3.34
V b	/	/	3.34
VI b	/	/	3.34
VI d	/	/	3.34

50.07 Prescrizioni tipomorfolologiche

Trovano applicazione le seguenti prescrizioni

Uf	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	M	%	%	%	m	m2
0.6	11 (3 piani)	40	50	30	Vedi Art. 7.06	500

50.08 Prescrizioni particolari

50.08.1 Il primo strumento urbanistico attuativo relativo ad ogni ambito dovrà risultare accompagnato da uno studio di inquadramento finalizzato al coordinamento delle sue previsioni con quelle del successivo piano attuativo. Se il primo piano promosso sarà quello di iniziativa privata detto studio di inquadramento dovrà essere redatto in collaborazione con i competenti uffici comunali.

50.08.2 Ai sensi dell'art. 25.10 gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere corredati da apposita indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che definisca le condizioni del suolo e del sottosuolo con particolare riguardo alla caratterizzazione dei terreni di fondazione e alla sicurezza idraulica e idrogeologica del sito.

In rapporto all'entità dell'intervento la relazione dovrà essere corredata da una indagine geognostica.

ART. 51 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA **D DESTINATA A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

51.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di aree destinate a nuovi insediamenti produttivi industriali ed artigianali.

51.02 Indici edilizi

Troveranno applicazione i seguenti indici di utilizzazione territoriale e fondiaria:

$$U_t = 0.80 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

$$U_f = 1.00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

51.03 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale relative alla zona troveranno attuazione mediante strumenti urbanistici attuativi (P.P., P.L. e P.I.P.) estesi agli interi ambiti di azionamento individuati sulle tavole **a1** ed **a2**.

51.04 Destinazioni d'uso e parametri tipomorfologici

Negli ambiti in considerazione sono ammesse le funzioni di cui alla successiva tabella, che contiene anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

- 51.04.1 Uffici, laboratori di ricerca e locali di esposizione sono ammessi solo al servizio delle nuove attività produttive industriali e artigianali insediate in detti ambiti o su limitrofe aree BD.
- 51.04.2 La SIp complessivamente destinata alle indicate funzioni di supporto dell'attività produttiva industriale ed artigianale esercitata negli ambiti o sulle indicate aree limitrofe non potrà risultare superiore al 50% della SIp dell'unità produttiva della quale costituirà parte.
- 51.04.3 È ammessa la realizzazione di abitazioni per il custode e per altri addetti dell'unità produttiva industriale o artigianale.

Gf	Cp	Ut	Pp
		m2/m2	m2/m2
II a	/	/	3.34
II b	/	/	3.34
II c	/	/	1.66
II d	/	/	3.34
II e	/	/	3.34
II f	/	/	3.34
II g	/	/	/
II h	/	/	3.34
II i	/	/	3.34
II l	/	/	/
III c1	/	/	3.34
III c2	/	/	3.34
III d1	/	/	2.50
XII a	/	/	/

51.05 Parametri tipomorfologici

Trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

Uf	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	M	%	%	%	m	m2
1.0	/	50	/	15	vedi art. 7.06	/

51.06. Prescrizioni particolari

Ai sensi dell'art. 25.10 gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere corredati da apposita indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che definisca le condizioni del suolo e del sottosuolo con particolare riguardo alla caratterizzazione dei terreni di fondazione e alla sicurezza idraulica e idrogeologica del sito.

In rapporto all'entità dell'intervento la relazione dovrà essere corredata da una indagine geognostica.

CAPO IV – NORME RELATIVE ALLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E AGRICOLA

ART. 52 SOTTOZONA E1 – AGRICOLA

52.01 Destinazioni ed interventi ammessi

52.01.1 Dette zone risultano esclusivamente destinate, in forza di quanto disposto dalla L.R. n. 93/80, all'esercizio delle attività agricole.

52.01.2 Nell'ambito delle stesse risulta consentita, oltre agli adeguamenti igienico - sanitari, solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e quelle finalizzate alla realizzazione delle funzioni di cui alla seguente tabella

Gf	Cp	Ut	Pp
		m2/m2	m2/m2
I a	/	/	/
I b	/	/	/
I c	/	/	/
I d	/	/	/
I e	/	/	/
I f	/	/	/
I g	/	/	/
I h	/	/	/
IV c	/	/	/

Gli interventi ammessi potranno essere assentiti solo in accoglimento di istanze presentate dai soggetti di cui al primo comma dell'art. 3 della L.R. n. 93/80 ed alle condizioni di cui al secondo ed al terzo comma dello stesso articolo.

52.02 Indici edilizi

52.02.1 Le nuove costruzioni destinate alle abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda non possono comportare il superamento dei seguenti limiti di densità massima di cui all'art. 2, secondo comma della L.R. n. 93/80:

- 0.06 m³ x 1 m² su terreni a coltura floricola specializzata;

- 0.01 m³ x 1 m² per un massimo di 500 m³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

- 0.03 m³ x 1 m² sugli altri terreni agricoli.

52.02.2 Le costruzioni destinate alle attrezzature ed infrastrutture funzionali alla conduzione del fondo possono essere realizzate nel rispetto di un rapporto massimo di copertura del 10% calcolato sull'intera superficie aziendale.

Per le serre tale rapporto massimo è del 40% della superficie suddetta.

Ai fini della verifica del rispetto del suddetto rapporto massimo di copertura è consentito fare riferimento a tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli ricadenti in Comuni contermini, che compongono l'azienda agricola al cui servizio vengono realizzate le attrezzature ed infrastrutture produttive.

52.03 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici

52.03.1 Solo in funzione della conduzione dei fondi è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti limiti:

- allevamenti bovini ed equini = fino a un carico max di 40 q.li di bestiame vivo per ettaro e con una base alimentare autonoma nelle quantità previste dalle normative vigenti;

- allevamenti avicoli e selvaggina = fino a un carico max. di 40 q.li di bestiame vivo per ettaro;

- allevamenti ovini e caprini = fino a un carico max. di 40 q.li di bestiame vivo per ettaro e solo stabulati o semibradi;

- allevamenti suinicoli = fino a un carico max. di 20 q.li di bestiame vivo per ettaro;

- allevamenti suini e animali di bassa corte = nei limiti del fabbisogno familiare.

52.03.2 Gli edifici destinati all'esercizio dell'indicata attività di allevamento non potranno comunque comportare il superamento di un rapporto massimo di copertura del 10% e dovranno risultare realizzati ad una distanza da centri e nuclei abitati e dal perimetro delle zone destinate

dalla presente Variante generale ad insediamenti residenziali e produttivi non agricoli non inferiore a 1000 m per allevamenti suinicoli e non inferiore a 500 m per gli altri allevamenti.

52.03.3 Le aziende con allevamenti superiori a 8000 Kg. di peso vivo per bovini, suini, ovini e a 3000 Kg. di peso vivo per avicunicoli, sono tenute alla redazione di piani di utilizzazione agronomica dei reflui, in base alla L.R. 15.12.1993, n. 37 contenente «Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici».

52.03.4 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale i nuovi allevamenti e gli ampliamenti di allevamenti esistenti saranno sottoposti a verifiche di impatto ambientale, da eseguirsi a cura di tecnico professionista abilitato a tale funzione, al superamento dei seguenti parametri:

- allevamenti avicoli: n. 40.000 polli;

- allevamenti suinicoli: n. 2.000 suini (con più di 30 kg) e n. 750 scrofe

Nei casi stessi l'Amministrazione Comunale potrà assentire le opere edilizie necessarie per la realizzazione di tali nuovi allevamenti o per gli ampliamenti di quelli esistenti solo previa conclusione favorevole dal procedimento avente ad oggetto detta valutazione di impatto ambientale e, ove ciò risulti necessario alla luce delle risultanze stesse, previa stipulazione di apposito atto contenente le previsioni atte a garantire la compatibilità ambientale.

52.03.5 Nei casi di interventi diversi da quelli aventi ad oggetto allevamenti sottoposti alla disciplina di cui al precedente punto 52.03.4 l'Amministrazione Comunale, in relazione all'entità degli stessi ed all'ubicazione e ad altre caratteristiche degli ambiti interessati, potrà richiedere che venga effettuata una verifica di compatibilità urbanistico ambientale (in applicazione, per quanto possibile, delle disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti Norme) oppure che al progetto venga allegata un'analisi degli effetti che l'insediamento o l'ampliamento di un insediamento esistente avrebbe sull'ambiente e l'indicazione delle possibili misure di mitigazione degli effetti stessi da promuovere mediante la stipulazione di apposita convenzione prima del rilascio della o delle richieste concessioni edilizie.

I punti precedenti non si applicano agli allevamenti esistenti, a cui sono permessi adeguamenti e migliorie che non comportino ampliamenti delle capacità produttive.

ART. 53 SOTTOZONA E2 – AGRICOLA DI NOTEVOLE INTERESSE PAESISTICO – AMBIENTALE

53.01 Definizione degli ambiti e finalità della loro individuazione

Trattasi di aree agricole produttive caratterizzate dalla presenza di elementi di qualificazione del paesaggio agrario storico.

Con la Variante generale gli ambiti suddetti risultano individuati a fini di tutela e salvaguardia di detti elementi. Con la stessa viene ad essi attribuita la funzione di “corridoi ecologici” con i quali vengono considerati compatibili percorsi pedonali nel verde e piste ciclabili.

Parti degli ambiti in oggetto sono individuati al fine di una riqualificazione ambientale degli stessi attraverso il riconoscimento ed il rafforzamento delle qualità paesistiche del territorio agricolo.

53.02 Norme programmatiche e di indirizzo

Nella sottozona in considerazione l’attività agricola può svolgersi secondo tutte le forme diversificate di indirizzo produttivo, secondo qualità e modalità compatibili con l’ambiente naturale e col paesaggio.

Appositi programmi comunali, d’intesa con le proprietà, incentiveranno in dette zone interventi e progetti volti a sostenere la progressiva riduzione degli impatti ambientali indotti dall’attività agricola, indirizzandola verso forme di produzione più compatibili con l’ambiente.

Detti programmi comunali tenderanno, inoltre, ad incentivare il raccordo tra l’attività produttiva agricola e quelle di tutela della vegetazione, della fauna, dell’ambiente e del paesaggio.

Entro queste aree verranno prioritariamente indirizzati e concentrati gli interventi economico-finanziari programmati per il sostegno o l’incentivazione delle attività produttive degli operatori locali, delle politiche di messa a riposo, degli interventi relativi ad attività di agriturismo, dei rimboschimenti, dei controlli quali-quantitativi delle immissioni dei carichi di fertilizzanti e di biocidi, nonché quelli volti al miglioramento ed alla riqualificazione paesistico-ambientale dell’attività

agricola, ivi comprese iniziative sperimentali e di ricerca nel campo della bioagricoltura, della biotecnologia e della depurazione biologica.

53.03 Destinazioni ed interventi ammessi

53.03.1 Le destinazioni d'uso ammesse sono di seguito riportate:

Gf	Cp	Ut	Pp
		m2/m2	m2/m2
I a	/	/	/
I b	/	/	/
I c	/	/	/
I d	/	/	/
I e	/	/	/
I f	/	/	/
I g	/	/	/
I h	/	/	/
IV c	/	/	/

53.03.2 Gli interventi di nuova edificazione, finalizzati alla realizzazione di residenze per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, sono ammessi solo qualora venga dimostrato che i fabbisogni abitativi prospettati non possono essere soddisfatti dalle costruzioni esistenti (anche in zone E1) nell'ambito dell'azienda agricola (anche in parti della stessa ricadenti nei territori di Comuni contermini) mediante il recupero di edifici agricoli e residenziali attualmente dismessi siti su terreni facenti parte dell'azienda agricola stessa.

In relazione ai valori ambientali che la zona presenta, nuovi interventi edilizi aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per la conduzione del fondo sono ammessi solo nei seguenti limiti:

- per soddisfare esigenze derivanti dall'applicazione della L.R. n. 37/1993 per l'adeguamento degli impianti alle norme ambientali;
- per l'ampliamento di attrezzature produttive esistenti (compresi gli allevamenti zootecnici nei limiti e secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 52.03) sempreché non sia superato il limite del rapporto di copertura massimo del 10% dell'intera superficie aziendale.

Il rilascio della concessione edilizia per tali interventi è subordinato alla presentazione di un progetto che rappresenti e consideri anche l'intero

contesto edilizio e paesistico interessato, assumendo come tale quello compreso entro un limite di 300m (comunque ricadente in zona E2) dell'area interessata dall'intervento.

Mediante opere di trasformazione può essere data detta destinazione ad infrastrutture ed attrezzature necessarie per la conduzione del fondo agli edifici esistenti dei quali conseguentemente risulta ammessa la ristrutturazione.

- 53.03.3 Non è consentita l'apertura di cave o l'ampliamento di cave esistenti e gli interventi estrattivi in fondi agricoli.
- 53.03.4 Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici.
- 53.03.5 Non sono ammessi depositi stabili di materiali non necessari per l'attività agricola, depositi di auto usate e quanto altro possa creare impatti visivi ed ambientali sulla unitarietà del paesaggio agrario.
- 53.03.6 Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature e infrastrutture di interesse generale, non previste dalla Variante generale, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse generale comunale o sovracomunale. Sull'ammissibilità di tali interventi, quando non risulti prescritta dal vigente ordinamento una valutazione di impatto ambientale, l'Amministrazione Comunale si pronuncia alla luce delle risultanze di una verifica di compatibilità urbanistico ambientale, promossa in applicazione, per quanto possibile, dell'art. 25 delle presenti Norme.

53.04 Indici edilizi

Ai fini della realizzazione di abitazioni rurali, ammesse in presenza delle condizioni di cui al precedente punto 53.03.1, trova applicazione il seguente indice: 0.03 m³ x 1 m².

CAPO V – NORME RELATIVE ALLE ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO ED ALTRE NORME

ART. 54 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

54.01 Definizione degli ambiti

54.01.1 Trattasi prevalentemente di ambiti sui quali insistono attrezzature e servizi di interesse generale di cui al punto 5 dell'art. 4 del D.M. n. 1444/1968 nonché di ambiti destinati alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi di tale livello.

In tale zona ricadono anche attrezzature e servizi privati già riconosciuti dall'Amministrazione Comunale di pubblica utilità e potranno essere assentiti altri servizi ed attrezzature privati riconosciuti, anch'essi, di pubblica utilità.

54.01.2 Le previsioni della Variante generale relative alla zona in considerazione fanno configurare vincoli ablativi.

Negli ambiti che costituiscono la stessa è, però, consentita, oltre alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici, anche la realizzazione da parte dei privati di servizi ed attrezzature alle seguenti condizioni:

- a. gli interventi da essi promossi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della suddetta pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata definitivamente approvati;
- b. il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà valere al fine di definire natura, dimensione e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di concessione, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto stesso, definire anche, in relazione alla natura dei servizi ed attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipomorfologiche.

- 54.02 Interventi ammessi
- 54.02.1 Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme (ivi compresi quelli di ristrutturazione riproduttiva) sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.
- 54.02.2 Per gli edifici ricadenti nel centro storico gli interventi ammessi sono quelli previsti nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2**.
- 54.03 Indici edilizi
- 54.03.1 Per l'istruzione superiore (Sottozona F1), per gli ospedali e presidi sanitari (Sottozona F2), per lo sport, spettacolo, attività fieristiche, amministrative e per la sicurezza (Sottozona F4) trovano applicazione i seguenti parametri:
- Rc = 50%
- Spm = 20%
- 54.03.2 Ai fini della realizzazione di interventi edilizi nell'ambito dei parchi pubblici urbani e territoriali (Sottozona F3) e nell'ambito delle attrezzature ricreative ad accesso selezionato (Sottozona F5) trovano applicazione i seguenti parametri:
- Rc = 30%
- Spm = 60%
- Hm = 7.5 m fatte salve le attrezzature sportive per le quali siano richieste diverse altezze in relazione alle normative relative alle singole discipline sportive
- 54.04 Modalità di attuazione
- Le previsioni della Variante generale trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti oppure mediante piani particolareggiati.
- 54.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici
- 54.05.1 Le tavole **a2** della Variante generale indicano la destinazione che, in linea di massima, si ritiene possa essere data alle varie aree in attuazione delle attuali e future scelte comunali relative alla politica dei servizi.
- 54.05.2 Le destinazioni suddette debbono considerarsi indicative. Conseguentemente le aree di cui al presente articolo potranno essere

utilizzate ai fini della realizzazione di attrezzature diverse da quelle meramente indicative di cui sopra. A tal fine, in forza di quanto disposto dall'art. 1, quarto comma, della legge n. 1/1978 e dell'art. 51 della L.R. n. 70/1983 non occorrerà promuovere varianti del presente strumento urbanistico generale.

54.05.3 Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nelle seguenti tabelle, distinte per sottozona, che contengono anche le prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

Sottozona F1: istruzione superiore

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
VIII a	/	/	3.34
X c	/	/	/

Sottozona F2: ospedali e presidi sanitari

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
IX a	/	/	*
III l	/	/	3.34

Sottozona F3: parchi pubblici urbani e territoriali

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
III f 4	/	/	2.50
X a	/	/	*
X b	/	/	*
X c	/	/	*
X d	/	/	*

Sottozona F4: sport, spettacolo, attività fieristiche, amministrative e per la sicurezza

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
II d	/	/	3.34
II g	/	/	/
III g	/	/	2.50
VI a	/	/	3.34
VI b	/	/	3.34
VI e	/	/	/
VI f	/	/	/
VII a	/	/	/
XII a	/	/	/
XII b	/	/	/

XII c	/	/	/
XII d	/	/	/
XII f	/	/	/

Sottozona F5: ricreativa ad accesso selezionato

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
III h		/	2.50
VII b		/	/
X b		/	*
X c		/	*

*: La dotazione di parcheggi dovrà essere prevista in misura congrua nella fase di progettazione esecutiva

ART. 55 ZONA SPECIALE G DESTINATA AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE

55.01 Definizione degli ambiti

Trattasi, prevalentemente, degli ambiti sui quali insistono le attrezzature pubbliche di livello comunale e di quelli che vengono vincolati dalla Variante generale per la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche occorrenti al fine di promuovere per la città una adeguata dotazione di servizi. Nella zona in considerazione ricadono anche attrezzature e servizi privati già riconosciuti dall'Amministrazione Comunale di pubblica utilità e la cui funzione è da considerare integrativa di quella delle suddette attrezzature pubbliche, nonché le attrezzature religiose cui risulta relativo il successivo art. 63.

55.02 Interventi ammessi

55.02.1 Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme (ivi compresi quelli di ristrutturazione riproduttiva) sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

55.02.2 Sono ammessi interventi di recupero, fino alla ristrutturazione edilizia non riproduttiva, degli edifici destinati ad attrezzature e servizi privati già riconosciuti dal Comune di pubblica utilità. Degli edifici stessi sono ammessi ampliamenti nel rispetto di un limite massimo del 20% della SIp esistente.

- 55.02.3 Per gli edifici ricadenti nel centro storico gli interventi ammessi sono quelli previsti nelle tavole **a3.cs1** e **a3.cs2**.
- 55.03 Indici edilizi
- 55.03.1 Per i servizi per l'infanzia e l'istruzione obbligatoria (Sottozona G1), per le attrezzature di interesse comune (Sottozona G2), per gli istituti religiosi (Sottozona G3) e per gli impianti relativi alla sosta degli automezzi (Sottozona G4) trovano applicazione i seguenti indici e parametri:
Rc = 50%
Spm = 20%
- 55.03.2 Ai fini della realizzazione di interventi edilizi nell'ambito dei parchi di quartiere e degli spazi per il gioco e lo sport (Sottozona G5) trovano applicazione i seguenti indici e parametri:
Rc = 30%
Spm = 60%
- 55.04 Modalità di attuazione
- Le previsioni della Variante generale trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti oppure mediante piani particolareggiati.
- 55.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici
- 55.05.1 Le tavole **a2** della Variante generale indicano la destinazione che, in linea di massima, si ritiene possa essere data ai vari ambiti in attuazione delle attuali e future scelte comunali relative alla politica dei servizi.
- 55.05.2 Le destinazioni suddette debbono considerarsi indicative. Conseguentemente le aree di cui al presente articolo potranno essere utilizzate ai fini della realizzazione di attrezzature diverse da quelle meramente indicative di cui sopra. A tal fine, in forza di quanto disposto dall'art. 1, quarto comma, della legge 1/1978 e dell'art. 51 della L.R. 70/1983 non occorrerà promuovere varianti del presente strumento urbanistico generale.
- 55.05.3 Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nelle seguenti tabelle, distinte per sottozona, che in alcuni casi contengono anche le prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

Sottozona G1: servizi per l'infanzia e istruzione obbligatoria

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
V a	/	/	3.34
V b	/	/	3.34

Sottozona G2: interesse comune

Gf	Cp	UF	Pp
		m2/m2	m2/m2
III e2	/	/	2.50
III f4	/	/	2.50
III g	/	/	2.50
III l	/	/	3.34
VI a	/	/	3.34
VI b	/	/	3.34
IX a	/	/	/
XI a	/	/	/
XII c	/	/	/
XII d	/	/	/
XIV e	/	/	/

Per la sottozona G3 si veda il successivo art. 63 relativo alle attrezzature religiose e parrocchiali ed agli istituti religiosi.

Sottozona G4: sosta automezzi

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
VII a	/	/	/
X d	/	/	/
XII c	/	/	/
XII d	/	/	/

Sottozona G5: parco di quartiere e spazio per il gioco e lo sport

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
X a	/	/	/
X b	/	/	/
X c	/	/	/

55.06 Modalità di acquisizione delle aree

55.06.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle di cui al punto successivo, potranno essere acquisite, in forza del

vincolo ablativo che su di esse risulta imposto, mediante ricorso a procedure di esproprio.

55.06.2 Non sono sottoposte a vincolo ablativo le aree destinate alle funzioni di cui alla sottozona G3, la cui disciplina risulta dettata dal successivo art. 63, nonché le aree sulle quali insistono complessi di edifici destinati ad attrezzature e servizi privati riconosciuti dal Comune di pubblica utilità per i quali vale, quanto agli interventi ammissibili, la disciplina di cui ai precedenti punti 55.02.2 e 55.02.3.

55.06.3 In forza di quanto previsto dalle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme, i proprietari delle aree vincolate per attrezzature pubbliche che ricadono nell'ambito dei perimetri delle zone edificate, urbanizzate ed oggetto di conformazione edificatoria anche esecutiva, perimetri di cui all'art. 20.03 delle presenti Norme ed individuati sulla tavola **c5**, potranno esercitare la facoltà di assumerle come aree di pertinenza indiretta di SIp da realizzare, previo trasferimento e concentrazione sulle aree destinate ad insediamenti privati.

In tal caso, ai fini dell'indicato trasferimento di SIp, le aree vincolate per attrezzature dovranno essere oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale con uno degli atti di cui all'art. 22 delle presenti Norme. La facoltà suddetta, ai sensi del precedente art. 21.09, potrà anche essere esercitata dopo la scadenza del termine di efficacia dei vincoli di cui all'art. 2 della legge 1187/68.

55.07 Prescrizioni particolari

55.07.1 L'Amministrazione Comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico, previo riconoscimento della pubblica utilità da parte del Consiglio Comunale, concedendo all'uopo un diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.

55.07.2 La convenzione relativa alla concessione del suddetto diritto di superficie (convenzione che in alcuni casi avrà ad oggetto, in primo luogo, la cessione gratuita al Comune della proprietà dell'area interessata dall'intervento) dovrà:

- prevederne la durata, che verrà determinata in relazione alla natura degli impianti ed al costo della loro realizzazione;
- disciplinare l'utilizzazione degli impianti stessi da parte della collettività, a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione e le modalità di gestione degli stessi;
- prevedere la loro acquisizione gratuita da parte del Comune nel momento della scadenza del diritto di superficie.

55.07.3 Eccezione fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al Comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure di tipo concorsuale che l'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 55.07.2.

ART. 56 ZONA SPECIALE I DESTINATA AD IMPIANTI TECNOLOGICI

56.01 Definizioni degli ambiti

Trattasi di ambiti sui quali insistono attrezzature ed impianti tecnologici o che si prevede vengano utilizzati per la realizzazione di nuovi impianti ed attrezzature dello stesso genere.

56.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

56.03 Indici edilizi

Ai fini della realizzazione di interventi edilizi trovano applicazione i seguenti parametri:

Spm = 10%

56.04 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti oppure mediante piani particolareggiati.

56.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nella seguente tabella

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
II i	/	/	/
II l	/	/	/
XII a	/	/	/
XII e	/	/	/

Degli impianti ed attrezzature tecnologiche in considerazione viene aggiunta la seguente elencazione esemplificativa:

- centrali termoelettriche
- centrali per la cogenerazione e il teleriscaldamento
- impianti per lo smaltimento dei rifiuti
- impianti per la depurazione delle acque
- centrali e cabine di trasformazione elettrica
- impianti ed attrezzature per le telecomunicazioni
- altri impianti relativi ai servizi a rete

56.06 Prescrizioni particolari

56.06.1 In relazione alla rilevanza degli interventi previsti, in alcuni casi, l'Amministrazione Comunale potrà riscontrare l'esigenza di una previa verifica di compatibilità urbanistica ambientale, in applicazione, per quanto possibile, delle disposizioni dell'art. 25 delle presenti Norme.

56.06.2 Qualora per alcuni impianti, in base alla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale, risulterà necessaria una valutazione di impatto ambientale, il procedimento relativo alla stessa sarà da considerare assorbente quello di verifica di compatibilità urbanistico-ambientale di cui sopra.

56.06.3 Attrezzature tecnologiche ricadenti nel perimetro del Parco locale di interesse sovracomunale "Parco del Po e del Morbasco":

a) Ampliamenti degli impianti tecnologici urbani esistenti

Eventuali ampliamenti degli impianti suddetti potranno essere promossi solo nell'ambito delle zone di rispetto degli stessi previa procedura di dichiarazione di compatibilità ambientale.

I suddetti ampliamenti potranno anche essere finalizzati alla realizzazione di attrezzature al servizio del personale addetto, di parcheggi interni, di depositi, di abitazioni per il personale di custodia e di uffici strettamente funzionali all'esercizio degli impianti.

Indici urbanistici:

- H max. (solo per residenza personale e uffici) = 7.50 m
- Spm = 20%

Strumenti e modalità d'attuazione:

Essi potranno essere assentiti previa procedura di dichiarazione di compatibilità ambientale e previa dimostrazione dell'insussistenza di ragionevoli alternative di localizzazione.

Il rilascio di concessione edilizia per gli interventi in oggetto è comunque subordinato al preventivo parere dell'Ente gestore del Parco.

ART. 57 ZONA SPECIALE S DESTINATA ALLA VIABILITÀ

57.01 Definizione

Trattasi degli ambiti destinati alle strade e relative pertinenze ed agli svincoli stradali.

57.01.1 In applicazione del vigente Codice della Strada le strade esistenti e di progetto vengono classificate, in relazione alle loro caratteristiche, come segue:

- a) autostrade
- b) strade extraurbane principali
- c) strade extraurbane secondarie
- d) strade urbane di scorrimento
- e) strade urbane di quartiere
- f) strade locali

57.01.2 La Variante generale distingue le seguenti sottozone:

- S1 - strade
- S2 - pertinenze stradali e corsi d'acqua

- 57.02 Modalità di attuazione
- 57.02.1 Le previsioni della Variante generale trovano attuazione mediante interventi diretti od in esecuzione di strumenti urbanistici attuativi.
- 57.02.2 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale, gli interventi aventi ad oggetto nuove strade o ampliamenti di quelle esistenti, saranno assoggettati alla procedura di valutazione di impatto ambientale.
- 57.02.3 Per gli interventi non soggetti alla disciplina di cui sopra l'Amministrazione Comunale potrà, comunque, riscontrare l'esigenza di una valutazione relativa al loro impatto sull'ambiente e finalizzata alla individuazione di misure di mitigazione dell'impatto stesso.
- 57.02.4 In ogni caso detta valutazione, insieme ad uno studio di fattibilità che tenga conto degli ambiti vincolati ai sensi della legge 431/85 e della legge 1497/39 e si attenga alle indicazioni del P.T.C.P. per i criteri paesistico-ambientali con salvaguardia del mantenimento della funzione visiva e panoramica degli elementi urbani di maggior pregio, dovrà risultare allegata ai progetti delle seguenti opere:
- a) gronda nord
 - b) terzo ponte
 - c) bretella gronda nord - terzo ponte (cosidetto "peduncolo")
 - d) tangenziale est
 - e) strada sud
- 57.03 Destinazioni d'uso
- 57.03.1 Nell'ambito delle sottozone S1 e S2 in considerazione è prevista la realizzazione di nuove strade, di ampliamenti delle strade esistenti e di tutte le pertinenze delle stesse, quali marciapiedi, barriere di protezione acustica e visiva, nonché altre opere necessarie per rendere più agevole la circolazione o per ragioni di sicurezza.
- 57.03.2 Nelle indicate sottozone S1 e S2, ai margini delle strade esistenti e future é sempre ammessa la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche dove non espressamente indicato nelle tavole di azzonamento.

57.03.3 Nelle indicate sottozone S1 e S2, è consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e delle relative attrezzature e servizi con riferimento anche agli specifici regolamenti comunali emanati in materia.

57.04 Prescrizioni particolari

Le strade di lottizzazione e di allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime salvo diversa e motivata indicazione degli strumenti urbanistici attuativi:

57.04.1 sede stradale: larghezza minima 7.50 m

57.04.2 marciapiedi su entrambi i lati: larghezza minima 1.50 m

57.04.3 piste ciclabili: larghezza minima 1.80 m

ART. 58 SOTTOZONA SPECIALE S3 DESTINATA AD IMPIANTI FERROVIARI

58.01 Definizione

Trattasi degli ambiti occupati o destinati a impianti ferroviari ed alla realizzazione di fabbricati di servizio e di attrezzature ad essi connesse o relative così come definiti dall'art. 255 della legge 20.03.1865 n. 2248.

58.02 Destinazioni

La sottozona è destinata a detti impianti, che comprendono, oltre alle linee ferroviarie, le opere stradali ad esse connesse – quali sovrappassi, sottopassi, sia veicolari che pedonali – gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci, le attrezzature al servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni e spazi di parcheggio.

Per quanto riguarda la sicurezza e la regolarità dell'esercizio ferroviario valgono le disposizioni contenute nel D.P.R. 11.07.1980 n. 753.

58.03 Prescrizioni particolari

La rete ferroviaria è soggetta alle prescrizioni relative all'art. 25 della legge 210/85 che fissa le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbano delle opere ferroviarie; alla Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1987 recante norme per la realizzazione

delle opere negli impianti industriali; alla legge 447/1995 che prevede la mitigazione ambientale e il posizionamento di barriere antirumore.

Sono sempre ammessi tagli di piante radicate in fregio alla linea ferroviaria nonché il taglio periodico delle acacie e delle robinie radicate sulle scarpate del rilevato e della trincea ferroviaria.

ART. 59 ZONA SPECIALE P.L.I. DESTINATA AL POLO LOGISTICO PER L'INTERSCAMBIO DELLE MERCI

59.01 Definizioni degli ambiti

Sono gli ambiti, individuati dalla Regione Lombardia nel Piano Regionale di Sviluppo che concerne l'intermodalità regionale, che risultano destinati alla realizzazione di attrezzature connesse con la mobilità al fine di perseguire l'interscambio delle merci tra diverse modalità di trasporto.

In detti ambiti si prevedono interventi finalizzati:

59.01.1 all'ampliamento e alla riqualificazione degli impianti ferroviari di Cavatigozzi necessari per aumentarne la capacità di ricezione e di smistamento dei convogli merci;

59.01.2 all'insediamento in ambito portuale di attività direzionali e di servizi complementari atti a soddisfare le esigenze degli Enti e degli operatori che andranno ad insediarsi nel Polo Logistico;

59.01.3 ad attrezzare l'area portuale con idonei magazzini raccordati, atti all'interscambio merci tra ferro e gomma, da integrare con le vie d'acqua.

59.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

59.03 Indici edilizi

Ai fini della realizzazione di interventi edilizi trovano applicazione i seguenti parametri:

Spm = 10%

59.04 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti oppure mediante piani particolareggiati.

59.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nella seguente tabella che contiene anche le prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

Gf	Cp	Ut m2/m2	Pp m2/m2
II g	/	/	/
II h	/	/	3.34
II i	/	/	3.34
III c1	/	/	3.34
III c2	/	/	3.34
III d1	/	/	2.50
III d2	/	/	2.50
III e1	/	/	2.50
III f1	/	/	2.50
III f2	/	/	2.50
III f4	/	/	2.50
III m	/	/	2.50
VI a	/	/	3.34
VII a	/	/	/
VII b	/	/	/
XII a	/	/	/
XII g	/	/	/
XII h	/	/	/

Delle destinazioni relative al polo logistico integrato viene aggiunta la seguente elencazione esemplificativa:

- portuale;
- magazzinaggio e deposito per lo stoccaggio;
- direzionale;
- commerciale di interscambio e movimentazione;
- servizi pubblici e di interesse generale;
- produttiva (consentita solo se funzionale e complementare alle attività precedentemente elencate);
- piazzali, parcheggi, raccordi ferroviari.

ART. 60 ZONA SPECIALE N DESTINATA AD ATTREZZATURE PER LA NAVIGAZIONE

60.01 Definizione degli ambiti

Comprende tutte le aree destinate alle attrezzature per la navigazione merci, commerciale e da diporto, comprese le vie d'acqua interne con i relativi bacini e darsene.

60.02 Interventi ammessi

In tali ambiti sono ammesse tutte quelle opere atte a favorire la navigazione, la movimentazione delle merci destinate agli usi delle industrie insediate in prossimità del Canale e del Polo Logistico, le strutture connesse alla navigazione turistica e da diporto, nonché le attrezzature cantieristiche nautiche.

60.03 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nella seguente tabella che contiene anche le prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

Gf	Cp	Ut	Pp
		m2/m2	m2/m2
III f 2	/	/	2.50
VI a	/	/	3.34
VII a	/	/	/
VII b	/	/	/
XII a	/	/	/
XII g	/	/	/
XII h	/	/	/

60.03.1 Opere ammesse per la navigazione commerciale:

- a) darsene, bacini di viraggio, altre opere di servizio atte a migliorare la navigazione;
- b) banchine di accosto;
- c) impianti di carico e scarico a servizio delle banchine;
- d) alaggi;
- e) piazzali e strade di accesso;
- f) impianti ferroviari.

60.03.2 Opere ammesse per il turismo nautico:

- a) opere di alaggio;
- b) darsene per il rimessaggio invernale delle imbarcazioni;

- c) officine per la riparazione e manutenzione delle imbarcazioni;
- d) box per il rimessaggio al coperto;
- e) attività complementari (bunkeraggio, commercio attrezzature nautiche, area ricreativa - ristorativa).

60.04 Prescrizioni particolari

- 60.04.1 Nel tratto di sponda del fiume Po compreso tra il "Mandracchio" e foce "Colatore Riglio" ed indicato puntualmente nelle tavole di azzonamento, previa autorizzazione degli enti competenti e in riferimento agli artt. 6 e 15 del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e agli artt. 29 e 38 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), è consentita la realizzazione, e nel caso siano già esistenti, l'utilizzo, di attrezzature per l'attracco di imbarcazioni turistiche da diporto e turistiche commerciali. Dette attrezzature possono essere utilizzate anche da imbarcazioni merci in attesa di ingresso al Porto pubblico, purché non si effettuino operazioni di stoccaggio delle merci trasportate e non vengano realizzate al loro servizio strutture permanenti.
- 60.04.2 Nel tratto di sponda del fiume Po compreso tra il "Pennello" ed il "Mandracchio", è consentita la realizzazione di attrezzature per l'attracco di imbarcazioni turistiche da diporto e turistiche commerciali, previa autorizzazione degli enti competenti e compatibilmente con gli artt. 6 e 15 del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e agli artt. 29 e 38 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).
- 60.04.3 Tutti gli interventi di cui ai precedenti artt. 60.04.1 e 60.04.2 sono subordinati alla presentazione di un progetto di fattibilità e alla dichiarazione di compatibilità ambientale e devono essere progettati di concerto con l'Ente gestore del Parco del Po e del Morbasco.

ART. 61 PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DENOMINATO "PARCO DEL PO E DEL MORBASCO"

61.01 Identificazione dell'area del Parco locale di interesse sovracomunale denominato "Parco del Po e del Morbasco"

La Variante generale individua, con apposito perimetro, la parte del territorio riservata alla creazione del Parco locale di interesse sovracomunale denominato "Parco del Po e del Morbasco" (di seguito semplicemente chiamato Parco del Po e

del Morbasco o Parco) in conformità a quanto indicato nel Protocollo d'intesa sottoscritto con l'Amministrazione Provinciale. All'interno di detto perimetro risultano individuate le seguenti sottozone:

- sottozone territoriali;
- sottozone specifiche del Parco, normate secondo quanto indicato al punto 61.07 del presente articolo;
- sottozone territoriali Ac1, Ac2, Ac3, Ac4; BE; G5; G5p; N e I, disciplinate come indicato nei relativi articoli del Titolo V delle presenti Norme.

61.02 Vincoli esistenti

L'area del Parco è interessata:

- dai seguenti vincoli paesaggistici, ambientali e storici imposti in applicazione delle disposizioni delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939;
 - ◆ dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del Fiume Po (Decreto Ministeriale del 30.10.1956);
 - ◆ dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica (Decreto Ministeriale del 19.05.1964);
 - ◆ complesso monumentale di S.Sigismondo e aree limitrofe (Decreto del Presidente della Regione Lombardia del 13.02.1981);
 - ◆ Badia di Cavatigozzi;
 - ◆ complesso Colonie Padane;
- dai vincoli imposti direttamente dalla legge n. 431/1985 e relativi alle sponde dei seguenti corsi d'acqua;
 - ◆ Fiume Po;
 - ◆ Colatore Morbasco;
 - ◆ Cavo Robecco;
 - ◆ Cavo Cerca;
 - ◆ Cavo Reale, Realino, Fossadone;
- dai vincoli previsti dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali per il Bacino del fiume Po per la fascia A e la fascia B approvato con D.P.C.M. del 24.07.1998;
 - ◆ vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della legge 1150/1942 per le aree esterne al centro edificato di cui all'art. 18 della legge 865/1971;

- dai vincoli previsti dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con deliberazioni n. 1 del 11.05.1999 e n. 18 del 26 aprile 2001 dall'Autorità di Bacino del fiume Po e definitivamente approvato con DPCM 24 maggio 2001;

61.03 Finalità del Parco del Po e del Morbasco

Il Parco del Po e del Morbasco, che si chiede venga riconosciuto, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 86/1983 e successive modifiche ed integrazioni, come "Parco locale di interesse sovracomunale" viene promosso al fine di tutelare, recuperare e valorizzare le presenze e le caratteristiche paesistiche, storiche, ambientali, naturalistiche e agricole dei vari ambiti in esso ricompresi.

Particolare attenzione viene prestata con la Variante generale ed in sede di attuazione delle previsioni della stessa alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti nonché delle caratteristiche geopedologiche ed agronomiche delle varie zone.

Viene assunta come obiettivo unificante dei vari interventi ed azioni previsti una organica tutela dell'ambiente fluviale del Po e delle sue sponde e del più composito ambiente costituito anche dai corsi d'acqua naturali e artificiali con relative sponde e delle zone agricole ed incolte ricadenti tutti nell'ambito del Parco.

Vengono considerati compatibili con gli obiettivi di cui sopra interventi aventi la finalità di offrire alle popolazioni locali e circostanti impianti da localizzarsi in aree attrezzate individuate allo scopo, per la cultura, lo svago, lo sport e il tempo libero.

Nei limiti consentiti dalle risorse disponibili e dagli strumenti cui in concreto risulterà possibile fare ricorso, l'ente gestore del Parco perseguirà, in attuazione della Variante generale, l'obiettivo del risanamento paesistico ed ambientale che per alcune zone risulta necessario, provvedendo in particolare a promuovere:

- il trasferimento di funzioni improprie incompatibili ed il superamento di situazioni di degrado, di inquinamento, di dissesto idrogeologico o di subsidenza;
- la diminuzione od attenuazione degli impatti ambientali conseguenti alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti tecnologici pubblici esistenti nel Parco dei quali non venga previsto il

trasferimento, nonché degli impatti ambientali di impianti tecnologici e industriali esistenti in ambiti adiacenti al Parco.

61.04 Ente gestore del Parco

Transitoriamente, sino alla costituzione di un Consorzio ai sensi dell'art. 25 della legge 142/90, Ente gestore del Parco, per quanto riguarda l'ambito interessato dalla Variante Generale, è il Comune di Cremona.

61.05 Prescrizioni generali per l'intero territorio del Parco

Nelle aree del Parco non è consentito:

- chiudere gli attuali accessi pedonali al Parco;
- chiudere gli attuali accessi al fiume Po e ai corsi d'acqua;
- chiudere, alterare o modificare, in assenza di un piano attuativo approvato dall'ente gestore del Parco, la rete delle strade interpoderali, vicinali e dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- chiudere, interrare, alterare o modificare la rete idrica esistente, sia naturale che artificiale, i manufatti, le opere idrauliche e di protezione ad essa connesse fatto salvo le piccole opere irrigue (colatori al servizio di singoli appezzamenti) legati alle colture a breve ciclo;
- spandere e disperdere rifiuti di ogni tipo o ammassare anche temporaneamente materiali di qualsiasi natura fuori dalle aree appositamente destinate e all'esterno delle aree di pertinenza degli edifici agricoli o produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati fatto salvo l'utilizzo del letame sul terreno, compreso il suo ammasso temporaneo in funzione dello spargimento;
- spandere fanghi civili o industriali;
- attivare nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle a scopo di bonifica o di ripristino ambientale in esecuzione di programmi o progetti promossi o assentiti dall'Ente gestore del Parco;
- installare cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, eccezion fatta per la segnaletica di interesse pubblico e per quella ritenuta necessaria dall'Ente gestore del Parco ivi compresa la segnaletica rurale a servizio delle cascine ed aziende agricole;

- alterare la morfologia superficiale dei terreni mediante scavi o riporti, eccezion fatta solo per quelli previsti da progetti e programmi promossi o assentiti dall'Ente gestore del Parco;
- distruggere, alterare o ridurre le zone umide, i bodri, le paludi, le lanche, gli stagni, i laghetti, le fasce marginali dei fiumi, le spiagge e i boschi inondata lungo le rive;
- abbattere le alberature esistenti, con l'eccezione dell'arboricoltura da legno a rapido accrescimento (pioppeti e altre specie arboree), nonché gli impianti di latifoglie pregiate a finalità produttiva, nonché gli interventi idonei al "buon governo dei boschi" (diradamenti, ceduzione, ecc.), non in esecuzione di un programma o progetto approvato dall'Ente gestore del Parco;
- allestire impianti fissi e percorsi per le attività sportive da esercitare con mezzi motorizzati;
- accendere fuochi;

e quanto altro stabilito dal Regolamento d'uso.

61.06 Cave

61.06.1 Nel territorio del Parco non sono ammesse nuove cave.

61.06.2 Sono ammesse solo opere di riqualificazione ambientale, di ripristino ambientale, di bonifica e di rimodellamento, anche con eventuale asportazione di sostanze minerali di cava, alle seguenti condizioni:

- che siano autorizzate dai competenti Enti;
- che siano autorizzate dall'Autorità di Bacino del fiume Po;
- che siano preventivamente autorizzate dall'Ente gestore del Parco previa verifica di compatibilità ambientale;
- che le opere e gli interventi di ripristino risultino previsti in un progetto organico e la loro realizzazione venga disciplinata da convenzione contenente puntuali previsioni relative a modi e tempi del ripristino e della bonifica secondo tecniche di bioingegneria nonché previsioni aventi ad oggetto la presentazione di congrue garanzie finanziarie relative agli impegni assunti.

61.06.3 L'Ente gestore del Parco provvede al recupero ambientale delle cave cessate, promuovendo specifici progetti di dettaglio e particolari convenzioni con i privati interessati.

61.07 Zone territoriali di articolazione del Parco

61.07.1 **Sottozona EP** - agricola di alto interesse paesistico e produttivo

Le aree appartenenti a questa sottozona sono, per la loro collocazione territoriale, per l'alto livello di produttività e per la loro compattezza e continuità, destinate all'esercizio e alla conservazione - nel tempo lungo - delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico per la qualificazione e la caratterizzazione del Parco.

In esse sono ammesse tutte le attività agricole prescelte dagli operatori, eccezion fatta per quelle considerate incompatibili ed espressamente vietate dalle presenti Norme o da leggi e regolamenti nazionali o regionali.

I programmi di attuazione e di gestione del Parco conterranno previsioni atte a promuovere o incentivare la progressiva riduzione degli impatti ambientali indotti dall'attività agricola nonché il ricorso a forme di produzione più compatibili con l'ambiente e di più sicura sostenibilità in una prospettiva di lungo periodo.

I programmi stessi conterranno, altresì, previsioni al fine di promuovere, per quanto possibile, il coordinamento tra le attività agricole e gli interventi preordinati alla tutela ambientale e paesaggistica.

Entro queste aree saranno prioritariamente indirizzati e concentrati gli interventi economico-finanziari programmati dall'Ente gestore del Parco per il sostegno o l'incentivazione dei programmi e delle attività produttive degli operatori agricoli locali, delle politiche di messa a riposo, degli interventi relativi ad attività di agriturismo, dei rimboschimenti, dei controlli quali-quantitativi delle immissioni e dei carichi di fertilizzanti e di biocidi, nonché quelli volti al miglioramento e alla riqualificazione paesistica-ambientale dell'attività agricola, ivi comprese iniziative sperimentali e di ricerca nel campo della bioagricoltura, della biotecnologia e della depurazione biologica.

Interventi edilizi relativi all'attività agricola

Interventi di nuova edificazione o di trasformazione di edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di abitazioni per l'imprenditore agricolo o per i dipendenti dell'azienda verranno assentiti solo previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare i fabbisogni riscontrati mediante il recupero delle parti delle cascine esistenti aventi già destinazione abitativa.

In ogni caso i suddetti interventi non potranno comportare un superamento dei limiti di densità fondiaria di cui al secondo comma dell'art. 2 della L. R. n. 93/80.

Nel rispetto del limite di copertura massima del 10% dell'intera superficie aziendale è ammessa la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive, eccezion fatta, però, per gli ambiti per i quali nelle presenti Norme risulta contenuto un espresso divieto. Tale limite troverà applicazione anche per l'eventuale realizzazione di serre permanenti mentre non verrà applicato per la realizzazione di coperture stagionali.

Sono vietati, oltre a interventi di nuova edificazione e di trasformazione diversi da quelli sopra indicati, campeggi, depositi stabili di materiali non necessari per l'attività agricola, depositi di auto usate e tutti gli interventi di trasformazione non edilizia che possano creare impatti visivi ed ambientali pregiudizievoli per il paesaggio agrario.

La realizzazione di opere pubbliche e di servizi tecnologici speciali di attrezzature ed infrastrutture di interesse generale potrà essere promossa nel rispetto del vigente ordinamento solo ai fini di soddisfare accertate esigenze di interesse pubblico di livello comunale e sovracomunale. Sull'ammissibilità di tali interventi l'Ente gestore del Parco si pronuncerà sulla base delle risultanze di verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 25 delle presenti Norme.

Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale, relativa alla materia, la realizzazione degli interventi suddetti è subordinata a valutazione di impatto ambientale nella quale deve considerarsi assorbita la verifica di cui sopra.

Indici urbanistici

Gli indici di densità fondiaria ed i rapporti di copertura sono quelli stabiliti dall'art. 2 della L.R. 93/1980.

Allevamenti zootecnici

È ammessa la costruzione di nuovi edifici e impianti o l'ampliamento degli esistenti, per allevamenti zootecnici entro i seguenti limiti:

- allevamenti bovini ed equini fino a un carico max di 40 q.li di bestiame vivo per ettaro e con una base alimentare autonoma nelle quantità previste dalle normative vigenti
 - allevamenti avicoli e cunicoli e selvaggina... fino a un carico max. di 40 q.li di bestiame vivo per ettaro
 - allevamenti ovini e caprini fino a un carico max. di 40 q.li di bestiame vivo per ettaro e solo stabulati o semibradi
 - allevamenti suinicoli..... fino a un carico max di 20 q.li bestiame vivo per ettaro
 - allevamenti suini e animali di bassa corte nei limiti del fabbisogno familiare
- Distanza minima dai centri o nuclei abitati ... allevamenti suini = 1.000 m
altri allevamenti = 500 m

Trovano applicazione in materia di impatto ambientale le disposizioni contenute nel precedente art. 52.03.4 e 52.03.5.

Le aziende con allevamenti superiori a 8000 Kg di peso vivo per bovini, suini, ovini e a 3000 Kg di peso vivo per avicunicoli, sono tenute alla redazione di piani di utilizzazione agronomica dei reflui, in base alla L.R. 15.12.1993, n. 37 "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

Le opere per la lavorazione dei prodotti agricoli sono sempre subordinate alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici - anche mediante tecniche di tipo biologico e agronomico - atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla L.R. n.48/1974 e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale di igiene.

Norme di tutela paesistico-ambientale

Tutti gli interventi di trasformazione consentiti entro queste aree, relativi sia agli edifici residenziali esistenti ed alle attrezzature e infrastrutture produttive, come specificate dall'art. 2 della L.R. 93/1980, sia ad impianti tecnologici, dovranno essere progettati e trovare esecuzione nel rispetto dei criteri e delle modalità di intervento che di seguito vengono indicati:

- mantenimento e conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trama dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali;
- mantenimento e conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
- mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei coni visuali, puntuali o continui, che risultano essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi;
- lavori e interventi di rimodellamento dei terreni e della trama delle acque, sono consentiti solo se definiti e progettati da strumenti attuativi approvati dall'Ente gestore del Parco;
- è tassativamente vietata l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente, la copertura e l'interramento dei corsi d'acqua se non in esecuzione di progetti approvati dall'Ente gestore del Parco;
- è vietato alterare gli elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare sbancamenti, spianamenti. Per le opere di bonifica è necessaria la presentazione al Parco anche di una relazione tecnico-agronomica e del relativo progetto di intervento;
- particolare attenzione deve essere posta, nei progetti edilizi consentiti, al rispetto delle caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale cremonese, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle coperture e alle pendenze.

Sono comunque ammessi, previo parere dell'Ente gestore del Parco:

- a) progetti di riequipaggiamento della campagna (filari, alberature e siepi);

- b) progetti di arredo di centri aziendali ed agglomerati rurali;
- c) progetti di conversione di boschi monospecifici esistenti in boschi misti;
- d) progetti di rimboschimento e di recupero di aree degradate.

Strumenti e modalità d'attuazione

Sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici residenziali e degli edifici con destinazione produttiva al servizio dell'agricoltore.

La localizzazione di nuove opere e l'ampliamento di attrezzature produttive esistenti è subordinato a concessione edilizia che potrà essere rilasciata solo previa presentazione di un progetto che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato, assumendo come tale quello compreso entro un limite di 300 m dall'area interessata dall'intervento.

61.07.2 Sottozona FPc - connettivo del parco

Questa sottozona individua quell'insieme di aree e funzioni che costituiscono la struttura del Parco.

Alle previsioni ad esse relative viene attribuita la funzione di connettere tra loro gli elementi di alto interesse naturalistico, tipici dell'ambiente fluviale del Po e dei territori posti a valle del terrazzo morfologico, con le aree marginali periurbane e con la città, anche mediante l'inserimento di attrezzature, in aree opportunamente individuate, destinate a servizi, sia comunali che sovracomunali, per la cultura, lo svago, lo sport e il tempo libero compatibili con le indicazioni di protezione dei corsi d'acqua e di ripristino naturalistico. Nell'ambito di dette aree verranno anche promossi interventi di forestazione urbana sia con funzioni di filtro tra insediamenti residenziali e insediamenti industriali e grande viabilità, sia al fine della creazione di una cintura verde con funzioni di connessione tra la città e le zone agricole e di interesse naturalistico,

previ accordi e convenzioni per la realizzazione di detti interventi, con i proprietari delle aree stesse.

Nelle zone oggetto delle presenti disposizioni potranno essere creati spazi aperti periurbani con funzione di valorizzazione di ambiti di interesse paesistico-ambientale e potranno essere realizzati interventi diretti alla conservazione o ricostruzione di ambienti naturali, previa verifica sulle attività agricole in atto e/o con collaborazioni e convenzioni con i proprietari delle aree.

In questa sottozona, sino alla predisposizione dei programmi o dei progetti esecutivi promossi dall'Ente gestore del Parco, è consentito il mantenimento delle attività agricole secondo le norme relative alla sottozona EP "agricola di alto interesse paesistico e produttivo" di cui al presente articolo, con l'esclusione di nuove costruzioni ed ampliamenti fatti salvi eventuali adeguamenti o miglioramenti igienico – sanitari richiesti.

Indici urbanistici

- H max. = m 7.50 fatte salve le attrezzature sportive per le quali siano richieste diverse altezze in relazione alle normative relative alle singole discipline sportive
- Rc max. = 10%
- Spm = 80%
- Area territoriale minima di intervento per servizi e attrezzature ammesse = 30000 m²

Strumenti e modalità di attuazione

Il vincolo imposto è preordinato all'esproprio.

Viene, però, previsto un differimento dell'efficacia del vincolo stesso onde consentire ai privati di promuovere, se lo ritengono, interventi, con le finalità e nei limiti di cui sopra, in esecuzione di convenzioni da stipulare con l'Ente gestore del Parco e/o con il Comune, contenenti previsioni e prescrizioni tali da garantire il perseguimento delle finalità stesse.

Pertanto all'espropriazione non potrà procedersi prima della scadenza di un termine di tre anni dalla data di entrata in vigore della Variante generale e nei casi di presentazione entro detto termine di piani

attuativi o progetti esecutivi privati suscettibili, in quanto conformi alle presenti norme, di approvazione e convenzionamento ai fini della loro attuazione, prima della eventuale infruttuosa scadenza del termine fissato con le convenzioni per l'esecuzione degli interventi concordati.

È fatta comunque salva la possibilità di esproprio dei suoli interessati da progetti di pubblica utilità

Nella sottozona le previsioni della Variante generale troveranno attuazione mediante piani urbanistici attuativi per quanto riguarda servizi e attrezzature per la funzione del Parco, per lo sport e per il tempo libero e mediante interventi diretti per quanto riguarda interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ripristino ambientale.

61.07.3 Fasce di protezione dei corsi d'acqua

Sono fasce continue di protezione dei principali corsi d'acqua presenti nel Parco, delle loro sponde e dei loro argini nonché delle aree golenali. Possono essere promossi interventi di ripristino e risanamento dei vari ambiti naturali che in esse ricadono. Si prevede che esse vengano "organizzate" mediante fasce arbustive o alberate, macchie o filari arborei, esistenti o di progetto, alternate da spazi aperti, naturali od agricoli.

Entro di esse potranno essere progettati e realizzati percorsi pedonali, ciclo-pedonali o equestri.

Su di esse si interverrà mediante programmi o progetti esecutivi promossi dall'Ente gestore del Parco, predisposti mediante tecniche di bio-ingegneria.

Potrà essere promossa la stipulazione di convenzioni con i proprietari aventi la finalità di promuovere un esercizio dell'attività agricola più confacente agli obiettivi di salvaguardia naturale.

Ove possibile l'Ente gestore del Parco creerà incentivi all'indicato fine.

Per le aree agricole in uso valgono transitoriamente, sino alla approvazione di convenzioni, programmi o progetti esecutivi promossi dall'Ente gestore del Parco, le norme relative alla sottozona EP "agricola di alto interesse paesistico e produttivo" di cui al presente

articolo, con l'esclusione di nuove costruzioni ed ampliamenti fatti salvi gli eventuali adeguamenti e miglioramenti igienico – sanitari richiesti.

Strumenti e modalità d'attuazione

In dette fasce il ricorso all'esproprio risulta previsto solo ai fini dell'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico promosse dall'Ente gestore del Parco ed in particolare per la realizzazione di percorsi pedonali, ciclo-pedonali o equestri. Le aree non espropriate potranno essere utilizzate solo ai fini dell'esercizio di attività agricole.

61.07.4 Aree di ripristino naturalistico-ambientale

Queste aree sono destinate, per l'importanza delle presenze naturalistiche ed ambientali in esse comprese (quali zone umide, “bodri”, aree di interesse vegetazionale e faunistico), attualmente caratterizzate da condizioni di alterazione e di degrado, ad interventi di ricostruzione, di ripristino e di risanamento, delle caratteristiche naturali delle stesse. Tali interventi saranno anche finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici. Verranno favoriti la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali.

Per le aree agricole in uso valgono transitoriamente, sino alla approvazione di convenzioni, programmi o progetti esecutivi promossi dall'Ente gestore del Parco, le norme relative alla sottozona EP "agricola di alto interesse paesistico e produttivo" di cui al presente articolo, con l'esclusione di nuove costruzioni ed ampliamenti.

Strumenti e modalità d'attuazione

L'Ente gestore del Parco proporrà e promuoverà tali interventi, eccezion fatta per quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, mediante programmi, incentivi economici e convenzioni con i privati e con gli agricoltori.

61.07.5 Sottozona FPg - Aree di prima golena del Po

Le aree di prima golena del Po corrispondono, di massima, alle aree identificate in fascia A del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, esterne al perimetro del centro edificato.

Obiettivo principale della Variante generale è quello della difesa e conservazione delle sue caratteristiche di ambiente naturale fluviale, con particolare riguardo alle spiagge, agli arenili, alle lanche ed alla vegetazione naturale e tipica.

Nei terreni demaniali vigono i divieti dell'art. 96 del T.U. approvato con R.D. del 25.07.1904, n. 523 ed è quindi vietata ogni opera che possa alterare lo stato, la forma e le dimensioni degli alvei, delle sponde e delle opere di difesa. L'Ente gestore del Parco esprime un parere in merito a scavi, protezioni di sponda ed altre opere di cui agli artt. 97 e 98 del T.U. sopra indicato.

Opere di difesa delle sponde e di sistemazione idraulica sono ammesse in presenza delle necessità di difendere importanti insediamenti civili o produttivi, ovvero importanti infrastrutture presenti o adiacenti all'alveo; esse dovranno essere eseguite secondo metodi e criteri di bioingegneria e con modalità compatibili con l'ambiente fluviale. Preferibilmente ai fini della loro realizzazione deve essere fatto ricorso a materiali reperiti sul posto o che siano di uso tradizionale. Dovranno essere usati gli opportuni accorgimenti affinché le opere si inseriscano nell'ambiente senza turbativa all'uopo provvedendo a semine, alle protezioni erbose o piantumazioni che le circostanze richiederanno.

Nei terreni di proprietà privata soggetti a vincolo idraulico non potranno essere eseguite opere che comportino stabile residenza di uomini o animali ovvero che, in caso di allagamento, possano subire danni gravi, provocando versamenti di liquidi o disperdere materiali negli alvei. Le piantagioni e le coltivazioni dovranno essere condotte in modo da offrire il minimo ostacolo alla corrente fluviale e la sistemazione dei terreni agrari dovrà essere promossa in modo da non provocare ingombri o ristagni al deflusso delle acque, non strettamente funzionali all'esercizio agricolo.

Sono permessi anche limitati interventi per servizi per lo sport, lo svago e il tempo libero, che non comportino l'edificazione di nuovi manufatti edilizi permanenti e stabili e che abbiano solo ad oggetto impianti scoperti e provvisori. Sono ammessi solo impianti permanenti necessari per alaggi, porticcioli turistici e per l'esercizio di sport acquatici. Tali

interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto di fattibilità e ad una verifica di compatibilità ambientale.

È ammesso l'impianto di pioppeti industriali.

Sono ammessi interventi e opere di ripristino e di bonifica, secondo i limiti e i criteri specificati nel precedente punto 61.06.

Strumenti e modalità d'attuazione

Ai sensi dell'art. 8 della legge 05.01.1994, n. 37 "Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche" l'Ente gestore del Parco si farà promotore di richieste all'Amministrazione delle Finanze aventi ad oggetto diritti di prelazione relativi alle future concessioni delle aree in considerazione.

61.07.6 **Sottozona FP5** - Attrezzature e servizi per lo svago, lo sport e il tempo libero, esistenti, private

Queste aree, di proprietà privata, o in concessione a privati, sono riservate ad attrezzature e servizi per lo svago, lo sport, la cultura, il verde urbano e il tempo libero.

Sono ammessi, previa stipulazione di convenzione con l'Ente gestore del Parco, con la quale dovrà essere garantito un corretto inserimento degli interventi nel contesto in cui ricade l'area e la tutela dei valori ambientali che il contesto stesso presenta, il completamento delle attrezzature esistenti nel rispetto dei seguenti indici urbanistici.

Indici urbanistici

- H max. = 7.50 m o comunque non superiore all'esistente se maggiore fatte salve le attrezzature sportive per le quali siano richieste diverse altezze in relazione alle normative relative alle singole discipline sportive.
- Rc max. = 30% comprendente edifici e attrezzature coperte e scoperte
- Spm = 60%

Gli interventi suddetti debbono comunque risultare tali da non comportare alterazioni delle opere di arginatura maestra del Po o interferenze con le stesse e migliorare le condizioni di sicurezza

idraulica ed idrogeologica.

L'Ente gestore del Parco procederà all'approvazione di regolamento d'uso contenente disposizioni atte a meglio garantire il soddisfacimento delle esigenze di verifica di compatibilità degli interventi con i valori da tutelare, esigenze in relazione alle quali viene prescritta la subordinazione degli interventi stessi alla previa stipulazione di una convenzione.

Strumenti e modalità d'attuazione

L'attuazione delle previsioni relative alla sottozona avviene di norma tramite singoli progetti esecutivi. L'eventuale ricorso a piani attuativi potrà essere deciso dall'Ente gestore del Parco o programmato dai P.P.A.

Qualsiasi progetto di completamento o di trasformazione, deve garantire il rispetto di tecniche atte a garantire condizioni insediative ed igienico edilizie compatibili con l'ambiente golenale ed a far fronte ad eventuali esondazioni. I progetti debbono essere obbligatoriamente accompagnati dalla "relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica" prevista nell'art. 25.09 delle presenti Norme. In queste aree gli edifici dovranno rispettare i seguenti standards di sicurezza:

- non è ammessa l'esecuzione di piani interrati o seminterrati;
- gli interventi di completamento, ristrutturazione e risanamento conservativo debbono prevedere l'abbandono di tutti i piani interrati e seminterrati, mentre nei piani terreni dovranno essere previste almeno due uscite in posizioni opposte.

61.08 Rinvio ad allegato

Le norme relative agli strumenti di attuazione ed alla gestione ed alle procedure risultano contenute nell'Allegato **B.3**.

ART. 62 AREE PER SPECIALI ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

62.01 Destinazione dell'ambito

Trattasi di un ambito riservato a speciali attrezzature di interesse sovracomunale che vengono previste nella prospettiva dell'assunzione, da parte della Città di

Cremona, di ruoli culturali ed economici che in sede di elaborazione della Variante generale sono apparsi non solo auspicabili ma anche realisticamente perseguibili e che risultano evidenziati nella relazione illustrativa che accompagna la Variante generale stessa.

Tali ambiti ricadono all'interno dei perimetri delle sottozone B/AUR di cui al precedente art. 49.

62.02 Destinazioni d'uso

Le speciali funzioni di livello sovracomunale cui gli ambiti risultano destinati sono indicate nelle schede allegate alle presenti Norme sub **A.3** e sono le seguenti:

- Gf XIV b - istruzione universitaria pubblica e privata e istruzione terziaria
- Gf XIV c - istituti di ricerca istituzionalizzata
- Gf XIV d - attrezzature per spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali e altre manifestazioni pubbliche di massa (anche a carattere ludico)

62.03 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano attuazione secondo le modalità stabilite nel precedente art. 49 relativo alle sottozone B/AUR.

ART. 63 SOTTOZONA G3 - AREE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE ED ALTRE ATTREZZATURE AD ESSE CONNESSE

63.01 Definizione degli ambiti

Trattasi delle aree comprese nella sottozona G3 sulle quali insistono edifici per il culto e parrocchiali, nonché edifici di istituti religiosi o sulle quali si prevede vengano realizzati edifici con la stessa destinazione.

63.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme (ivi compresi quelli di ristrutturazione cosiddetta riproduttiva) sono ammessi interventi di nuova costruzione ivi compresi quelli di ampliamento.

63.03 Indici edilizi

Trovano applicazione i seguenti parametri

Rc = 50%

Spm = 20%

63.04 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

63.05 Destinazioni d'uso

È ammessa la realizzazione, oltre che di chiese e di altri edifici per il culto, anche di edifici destinati alla residenza degli addetti. Sulle aree stesse possono essere realizzate tutte le opere parrocchiali ivi comprese attrezzature culturali, ricreative, sportive ed assistenziali. E' anche ammessa la realizzazione di edifici destinati ad istituti religiosi e di attrezzature sportive e ricreative ad essi connesse nonché delle altre attrezzature di cui alla seguente tabella che contiene anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

Gf	Cp	Ut m2/m2	Pp m2/m2
III e2	/	/	2.50
III g	/	/	2.50
III i	/	/	3.34
III l	/	/	3.34
V b	/	/	3.34
VI c	/	/	/
VI d	/	/	3.34
VI g	/	/	/
VI h	/	/	/
VIII a	/	/	/
X c	/	/	/
XIV b	/	/	/
XIV e	/	/	/

ART. 64 ZONE DI RISPETTO

64.01 Zone di rispetto stradale

64.01.1 Delle aree comprese nelle stesse sono ammesse solo le destinazioni di cui al primo comma dell'art. 26 della L.R. n. 51/75.

64.01.2 È ammessa la realizzazione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante e di locali strettamente necessari all'esercizio degli stessi secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente e con riferimento agli Indirizzi comunali conseguenti al D.Lgs 11.02.1998 n. 32.

64.01.3 Trovano in ogni caso applicazione le più restrittive disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione relative alle fasce di rispetto e alle distanze di sicurezza.

64.01.4 Degli edifici esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti igienici e tecnologici.

64.02 Zone di rispetto ferroviario

Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 783 dell'11.07.1980 nelle zone di rispetto ferroviario aventi una ampiezza di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia è vietata ogni edificazione.

64.03 Zone di rispetto cimiteriali

64.03.1 Non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti di quelle esistenti.

64.03.2 Degli edifici esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.

64.03.3 È consentita la realizzazione di parcheggi.

64.04 Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alle normative vigenti in materia di rispetti e salvaguardie.

ART. 65 AZZONAMENTO ACUSTICO - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ACUSTICA

65.01 In sede di attuazione della presente Variante generale dovranno risultare soddisfatte le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico, inteso come introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi.

65.02 Contestualmente all'adozione della presente Variante generale l'Amministrazione Comunale approva un atto di classificazione del territorio comunale secondo i criteri previsti dall'art. 4, comma primo, let. a) della legge n. 447/95 e, ai sensi dell'art. 7 della stessa, un piano di risanamento acustico.

- 65.03 Documentazioni di impatto acustico, redatte in conformità delle disposizioni di cui alla suddetta legge n. 447/95 e dei criteri approvati dalla Regione in attuazione di essa, dovranno essere allegate ai progetti di tutte le opere di cui ai comma primo, secondo e quarto dell'art. 8 della stessa.
- 65.04 Documentazioni di impatto acustico devono essere allegate a tutti gli strumenti urbanistici attuativi previsti dalla presente Variante generale. Nei casi di strumenti urbanistici attuativi per i quali le presenti Norme prescrivono la verifica di compatibilità urbanistico ambientale di cui al precedente art. 25, la documentazione di impatto acustico costituirà parte integrante della stessa. L'Amministrazione Comunale, trattandosi degli interventi di cui al precedente punto 65.03, ove ancora necessario in forza di quanto disposto dall'art. 8 della legge n. 447/95, chiederà che ai progetti esecutivi ad essi relativi, presentati in attuazione dei piani attuativi, vengano allegate documentazioni di impatto acustico più approfondite di quelle facenti parte delle suddette valutazioni di impatto urbanistico ambientale.
- 65.05 I progetti relativi alla realizzazione di scuole, asili nido, ospedali, e degli altri insediamenti ed attrezzature di cui al comma terzo dell'art. 8 della legge n. 447/97 devono essere corredati da una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate dagli interventi da essi previsti.
- 65.06 Per quanto riguarda i requisiti acustici di tutti i nuovi edifici, valgono, oltre alle disposizioni del Regolamento edilizio comunale e del Regolamento di igiene, anche quelle di cui agli atti sopra richiamati al punto 65.02.

TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 66 AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI ANCORA EFFICACI

- 66.01 Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici efficaci od adottati alla data di adozione della presente Variante generale, anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti.
- 66.02 Gli ambiti stessi, quando i suddetti piani attuativi cesseranno di avere efficacia, risulteranno sottoposti alla disciplina delle zone in cui essi ricadono.
- 66.03 L'esigenza della formazione di nuovi piani attuativi verrà dall'Amministrazione riscontrata o meno a seconda delle risultanze di una verifica relativa all'attuazione delle previsioni dei piani attuativi stessi.
- 66.04 Le previsioni del vigente piano di zona potranno comunque trovare attuazione fino alla scadenza della sua efficacia.
- 66.05 Sono altresì fatte salve le previsioni di planovolumetrici convenzionati anteriormente all'adozione della presente Variante generale, per un periodo di tre anni decorrenti dall'adozione stessa.
- 66.06 Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni della presente Variante generale, presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 4 della legge n.483/93 e successive modificazioni, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

ART. 67 INTERVENTI SUGLI EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AMMESSA NELLE ZONE IN CUI RICADONO

- 67.01 Negli edifici che, sotto il profilo funzionale, risultano contrastanti con la disciplina delle zone in cui ricadono sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo ed adeguamenti igienici e tecnologici.
- 67.02 Interventi di ristrutturazione degli stessi sono ammessi solo se finalizzati ad una loro destinazione conforme alle previsioni del P.R.G.

67.03 Degli edifici che ricadono nell'ambito di zone soggette a vincolo per attrezzature pubbliche sono solo ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti igienici e tecnologici.

ART. 68 DISPOSIZIONI RELATIVE AD IMMOBILI ALIENATI DAL COMUNE ED ALTRE DISPOSIZIONI

68.01 Per le aree, i complessi edilizi e gli edifici alienati dall'Amministrazione Comunale negli ultimi due anni, prima dell'adozione della presente Variante generale o per la cui alienazione l'Amministrazione stessa ha bandito gara, le previsioni del P.R.G. approvato con deliberazione G.R. 18.10.83 n. III/32418, così come successivamente modificato, troveranno ancora applicazione per tre anni dalla data di entrata in vigore della Variante stessa.

68.02 La disposizione di cui al precedente punto 68.01 trova applicazione anche per gli immobili di proprietà comunale sui quali, prima dell'adozione della presente Variante generale, è stato costituito diritto di superficie preordinato alla realizzazione da parte dei titolari dello stesso di edifici, attrezzature od impianti previsti dal suddetto strumento urbanistico generale entrato in vigore nel 1983.

68.03 Vengono fatti salvi gli effetti delle concessioni di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, intervenute anch'esse prima della data di adozione della presente Variante generale, e quindi anche la possibilità per i concessionari di realizzare gli interventi cui le concessioni stesse risultano preordinate.

TITOLO VII – NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

ART. 69 INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI URBANI

69.01 Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di urbanistica commerciale di cui alla vigente legislazione statale e regionale, il territorio comunale è differenziato nei seguenti contesti:

69.01.1 **Tessuto urbano consolidato** che comprende le parti di tessuto urbano esistente che non necessitano di interventi di trasformazione urbanistica, classificati dalle presenti Norme al precedente punto 32.01 come zone e sottozone A1, A2, A3, A.U.R./cs, B1, B2, B3, B4, BD1, BD2, BD3;

69.01.2 **Ambiti di trasformazione urbana** che comprendono le sottozone B/A.U.R., la sottozona BD2 nei casi di ristrutturazione urbanistica come definiti dal precedente punto 47.06.4 e l'ambito del Programma di Riquilibrato Urbano denominato "ex Consorzio Agrario" di cui all'Accordo di Programma sottoscritto il 23.03.1998;

69.01.3 **Ambiti extraurbani** prevalentemente ineditati ed esterni al contesto urbano che comprendono le zone e sottozone C, D, E, F, G, Ac (cascine), P.L.I., N, Parco locale di interesse sovracomunale "Parco del Po e del Morbasco". In detti ambiti è possibile l'insediamento di strutture commerciali esclusivamente nelle zone C destinate a nuovi insediamenti residenziali e nelle zone Ac (cascine), come previsto dalle relative tabelle dei gruppi funzionali.

In ciascuno dei contesti sopraelencati è previsto l'insediamento di strutture commerciali come indicato nelle tabelle dei Gruppi funzionali relative a ciascuna zona e sottozona, di cui al Titolo V ed all'Allegato A.3 delle presenti Norme.

ART. 70 PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI DI ESERCIZIO E PROCEDIMENTI URBANISTICO EDILIZI

70.01 Ai fini dell'applicazione delle norme di cui agli artt. 24-26 del Regolamento regionale 21.07.2000 n.3, la correlazione tra i procedimenti relativi all'autorizzazione commerciale e i procedimenti urbanistico-edilizi, sarà oggetto

di apposito Regolamento da adottarsi entro sei mesi dalla data di approvazione delle presenti Norme.

70.02 La realizzazione di medie e grandi strutture di vendita è soggetta alle modalità di intervento previste per ciascuna zona e sottozona al Titolo V delle presenti Norme.

L'apertura di grandi strutture di vendita è sempre soggetta a pianificazione attuativa.

I procedimenti di carattere urbanistico-edilizio finalizzati all'apertura di grandi strutture di vendita potranno avere inizio solo successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata ex artt. 8 e 9 del D.Lgs.114/98.

La realizzazione di medie e grandi strutture di vendita in ambiti extraurbani è soggetta a pianificazione attuativa con esclusione dei seguenti casi:

- ampliamento di medie strutture di vendita che non ecceda il 40% della superficie di vendita esistente, purchè la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i 1500 m² di vendita;
- ampliamento di grandi strutture di vendita che non ecceda il 20% della superficie di vendita esistente.

70.03 In coerenza con le conclusioni dell'analisi socio-economica, l'insieme delle medie strutture di vendita del settore alimentare di cui al Gf III a2 e III a4, di nuova attivazione non potrà superare, in ambito comunale, i seguenti limiti di superficie di vendita:

- nelle sottozone A1, A2, A3 e AUR/cs: 1500m²;
- nelle rimanenti sottozone: 10000 m².

70.04 I procedimenti di carattere urbanistico e edilizio in istruttoria alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 21.07.2000 n.3, saranno soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 24-26 del medesimo Regolamento.

ART. 71 DEROGHE

71.01 In deroga ai limiti dimensionali previsti dalle tabelle dei Gruppi funzionali di ciascuna zona omogenea di cui al precedente Titolo V ed all'Allegato A.3 delle presenti Norme, alle attività esistenti da almeno tre anni è riconosciuta la possibilità di ampliare la superficie di vendita autorizzata, anche in caso di

trasferimento, fino ad un massimo del 50% della superficie autorizzata alla data di adozione delle presenti Norme purchè la superficie totale dell'esercizio, a seguito dell'ampliamento, non superi il limite di 1000m2.

Per gli esercizi di tipo misto la predetta facoltà è applicabile distintamente per ciascun settore merceologico, alimentare e non alimentare, purchè la superficie totale dell'esercizio, a seguito dell'ampliamento, non superi i 2000 m2.

ART. 72 NORME TRANSITORIE

72.01 E' fatto salvo il diritto degli esercizi commerciali in attività alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 21.07.2000 n.3, in contrasto con la presente normativa, a proseguire l'attività commerciale stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data e fino alla sua cessazione o al trasferimento dell'autorizzazione commerciale.

72.02 Negli immobili ove sia puntualmente indicata nella tavola **a9** – Azzonamento commerciale – una struttura di vendita esistente, è sempre consentita l'attivazione di una nuova struttura di vendita con superfici uguali o inferiori a quelle esistenti e con le medesime modalità di ripartizione merceologica indicate nella tavola **a9** stessa, anche in caso di trasferimento o cessazione dell'attività attualmente esistente.

72.03 Le strutture commerciali attive e autorizzate alla data del 9 agosto 2000 e aventi, comunque, i requisiti del centro commerciale possono richiedere al Comune entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 21.07.2000 n.3, il rilascio di un'autorizzazione unitaria per la tipologia centro commerciale su una superficie complessiva di vendita pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi presenti nella struttura.

ART. 73 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - CENTRI COMMERCIALI - NORME PARTICOLARI

73.01 La tavola **a9** – Azzonamento commerciale, identifica puntualmente le grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, esistenti sul territorio e di nuova previsione, in coerenza con le presenti Norme.

Le grandi strutture di vendita sono ammesse unicamente negli ambiti identificati con le lettere A e B nella succitata tavola **a9**:

- ambito A: Gf XIV a (commercio al dettaglio mediante grandi

strutture e centri commerciali di cui alle lettere f) e g), primo comma, dell'articolo 4 del D.Lgs.31.03.1998 n.114, integrato da attrezzature per il tempo libero con superficie non inferiore a 1/3 rispetto a quella destinata alla vendita e coperta per almeno la metà dell'area stessa) e secondo quanto previsto agli articoli 22 e 23 del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con deliberazione Consiglio provinciale n.95 del 14.11.2003;

- ambito B: Gf III a7 (attività di commercio al dettaglio mediante grandi strutture con superficie di vendita superiore a 2500 m² – settore non alimentare) e secondo quanto previsto agli articoli 22 e 23 del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con deliberazione Consiglio provinciale n.95 del 14.11.2003.

73.02 I centri commerciali sono ammessi unicamente nel rispetto dei limiti dimensionali sottoindicati e limitatamente alle seguenti localizzazioni:

73.02.1 sottozona A1: limitatamente alla riattivazione di attività commerciale preesistente denominata “ex Casa di Bianco”, nei limiti di cui ai Gf III a2, III a3 e III a5;

73.02.2 sottozona B/A.U.R.: al fine di favorire il processo di riqualificazione del territorio ed evitare, come previsto dall'art. 16 del Regolamento Regionale 21.07.2000 n.3, la creazione di luoghi monofunzionali, sarà ammessa la compatibilità della tipologia del centro commerciale, per un'unica grande struttura di vendita senza alcuna limitazione merceologica che potrà insediarsi, in una delle aree di riqualificazione urbana di cui all'Allegato A.3 delle presenti Norme.

73.03 Oltre a quelle elencate al punto precedente, è possibile il rilascio di autorizzazioni per la tipologia del centro commerciale in presenza di concessioni edilizie già rilasciate o di piani attuativi già approvati alla data di adozione delle presenti Norme, che prevedano espressamente la destinazione commerciale. In questi casi potrà essere ammessa una sola struttura di vendita di cui al Gf III a2 per tutto l'insediamento realizzato all'interno dei limiti massimi di superficie di vendita

indicati nelle tabelle dei Gf relative a ciascuna zona e sottozona di cui al Titolo V delle presenti Norme così come integrate dal precedente articolo 73.01.

Al di fuori dei casi qui espressamente previsti non sarà rilasciata alcuna autorizzazione riferita alla tipologia del centro commerciale.

- 73.04 Nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) denominato "ex Consorzio Agrario" di cui all'Accordo di Programma sottoscritto il 23.03.1998 e ratificato con delibera consiliare n.39/22636 del 21.04.1998, in relazione alle quote di Slp terziario-commerciale previste, è consentita l'attivazione di esercizi commerciali di cui ai Gf III a2, a3, a4 e a5 ad esclusione della tipologia centro commerciale.

ART. 74 DISPOSIZIONI DI INSERIMENTO AMBIENTALE

- 74.01 In caso di realizzazione di strutture destinate ad ospitare medie e/o grandi strutture di vendita, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento o anche al di fuori di esso. In particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità di nuovi insediamenti commerciali di medie o grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti Norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente.

- 74.02 Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature nella misura minima di una pianta per ogni cinque stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

74.03 L'apertura di centri commerciali realizzati nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ettari, ridotti a 10 ettari nel caso di progetti inseriti in aree urbane esistenti, è subordinata alle procedure di verifica di impatto ambientale o di verifica delle caratteristiche del progetto ai sensi della L.R.20/99 e del D.P.R.12.04.1996 e loro successive modificazioni.

ART. 75 DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (STANDARD)

75.01 L'insediamento delle funzioni commerciali secondo i Gf ammessi in ciascuna zona e sottozona, deve avvenire secondo criteri di funzionalità e fruibilità ed una corretta integrazione urbana.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico deve essere reperita nelle quantità previste dalle normative vigenti; di tali attrezzature almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggi di uso pubblico.

75.02 Nel tessuto urbano consolidato l'apertura di nuove medie strutture di vendita (di cui ai Gf III a2, III a3, III a4, III a5) ed il centro commerciale ammissibile nell'"ex Casa di Bianco", qualora non avvenga mediante piani attuativi previsti dalle presenti Norme, è comunque subordinata ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico. Detta quota di parcheggi dovrà essere reperita in loco o in aree limitrofe o al diretto servizio dell'ambito commerciale fatta salva la facoltà di monetizzare la rimanente quota di standard.

75.03 Negli ambiti di trasformazione urbana (zone B/A.U.R. e sottozona BD2 nel caso di cui al precedente punto 47.06.4), l'insediamento di medie strutture di vendita di cui ai Gf III a2, III a3, III a4, III a5 nonché negli ambiti in cui è previsto l'insediamento puntuale grandi strutture di vendita di cui ai Gf III a6, III a7 (come puntualmente indicato nella tavola a9) o di centri commerciali, nelle convenzioni dei piani attuativi o con apposita convenzione, dovranno essere individuate in loco aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della SIp degli edifici a destinazione commerciale, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico.

75.04 In zona A1 centro storico – aree centrali, l'apertura di nuove agenzie bancarie (Gf

III m) qualora non avvenga mediante piani attuativi previsti dalle presenti Norme, è comunque subordinata ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico. Detta quota di parcheggi dovrà essere reperita in loco o in aree limitrofe o al diretto servizio dell'ambito fatta salva la facoltà di monetizzare la rimanente quota di standard.