

N.T.A. DEL P.R.G.

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Qualificazione delle aree

Art. 2 - Oggetto delle norme tecniche di attuazione

TITOLO II DEFINIZIONI

Capo I - Superfici

Art. 3 - Generalità

Art. 4 - Superficie fondiaria (Sf) - Superficie territoriale (St) - Superficie minima di intervento (Sm)

Art. 5 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

Art. 6 - Superficie commerciale lorda - Superficie di vendita

Art. 7 - Superficie coperta (Sc) - Superficie occupata (So)

Art. 8 - Superficie per l'urbanizzazione primaria (U1) secondaria (U2) Cessioni pubbliche (Cp) cessione pubblica (Cp) parcheggio urbano (Pu) parcheggio privato (Pp)

Art. 9 - Superficie permeabile (Sp)

Capo II - Indici e rapporti

Art. 10 - Indici di fabbricabilità (If, It)

Art. 11 - Indici di utilizzazione (Uf, Ut)

Art. 12 - Indice di permeabilità (Ip)

Art. 13 - Rapporto di copertura (Rc) - Rapporto di occupazione (Ro)

Capo III - Volume e altezza

Art. 14 - Volume (V)

Art. 15 - Altezza (H)

Capo IV - Unità e tipologie edilizie

Art. 16 - Unità funzionale - Unità immobiliare

Art. 17 - Unità edilizia

Art. 18 - Tipologia edilizia (Te)

Capo V - Classi di tipologia edilizia

Art. 19 - Edifici specialistici

Art. 20 - Case a corte originaria

Art. 21 - Case a corte con ballatoio

Art. 22 - Case a schiera

Art. 23 - Case in linea da rifusione

Art. 24 - Case in linea d'impianto

Art. 25 - Edilizia di recente costruzione

Capo VI - Altre definizioni

Art. 26 - Densità arborea e arbustiva (A, Ar)

Art. 27 - Alberature di alto fusto

Art. 28 - Aree di pertinenza (AApp)

Art. 29 - Definizioni inerenti parti degli edifici

Art. 30 - Superfetazioni

Art. 31 - Spazio commerciale/ Centro commerciale /Attrezzature per la distribuzione di carburante

Art. 32 - Abitabilità e agibilità

TITOLO III FORME DI INTERVENTO

Art. 33 - Disposizione preliminare

Art. 34 - Manutenzione Ordinaria (MO)

Art. 35 - Manutenzione Straordinaria (MS)

Art. 36 - Restauro Scientifico (RS)

Art. 37 - Risanamento Conservativo (RC): natura

Art. 38 - Risanamento Conservativo (RC): interventi compatibili

Art. 39 - Ristrutturazione Edilizia (RE)

Art. 40 - Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione

Art. 41 - Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Art. 42 - Ampliamento

Art. 43 - Nuova Costruzione (NC)

TITOLO IV EFFETTI DELLA QUALIFICAZIONE ATTRAVERSO L'INCLUSIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Capo I - Zone A

Art. 44 - Principi

Art. 45 - Prescrizioni tipo-morfologiche generali: parti esterne, organismi distributivi e spazi aperti

Art. 46 - Prescrizioni tipo-morfologiche generali: impianti ed uso di nuove tecnologie

Art. 47 - Prescrizioni tipo-morfologiche per negozi e vetrine

Art. 48 - Prescrizioni tipo-morfologiche in caso di RS o RC: parti strutturali degli edifici

Art. 49 - Prescrizioni tipo-morfologiche in caso di RS o RC: parti non strutturali degli edifici

Art. 50 - Prescrizioni tipo-morfologiche ulteriori in caso di RE

Art. 51 - Prescrizioni particolari in caso di RC

Art. 52 - Aree destinate a verde

Art. 53 - Forme di intervento

- Art. 54 - Interventi soggetti a piano particolareggiato o piano di recupero
- Art. 55 - Norme per l'ambito di via Misericordia
- Art. 56 - Contenuto dei progetti: regole generali
- Art. 57 - Contenuti dei progetti: regole particolari per le unità edilizie di classe 1, 2, 3, 4
- Art. 58 - Contenuto dei progetti: regole particolari per le unità edilizie di classe 5, 6, 7

Capo II - Zone B 1

- Art. 59 - Norma di rinvio

Capo III - Zone Br1

- Art. 60 - Definizioni e principi
- Art. 61 - Prescrizioni tipo-morfologiche generali
- Art. 62 - Prescrizioni tipo-morfologiche ulteriori per particolari edifici
- Art. 63 - Spazi aperti
- Art. 64 - Forme d'intervento
- Art. 65 - Prescrizioni particolari relative ad edifici di pregio
- Art. 66 - Prescrizioni particolari relative a fronti di valore tipologico ambientale

Capo IV - Zone Br2

- Art. 67 - Definizioni e principi
- Art. 68 - Prescrizioni tipo-morfologiche generali
- Art. 69 - Prescrizioni tipo-morfologiche particolari
- Art. 70 - Forme d'intervento
- Art. 71 - Prescrizioni particolari per edifici di pregio e fronti di valore tipologico ambientale

Capo V - Zone Br3

- Art. 72 - Prescrizioni generali

Capo VI - Zone C

- Zona residenziale di espansione
- Art. 73 - Prescrizioni generali
- Art. 74 - Prescrizioni particolari
- Art. 75 - Piano attuativo di iniziativa privata
- Art. 76 - Principio di indifferenza
- Art. 77 - Aree di cessione
- Art. 78 - Forme di intervento

Capo VII - Zone D, E, F Zone industriale di espansione, verde agricolo, parco agricolo di riserva

- Art. 79 - Zone D
- Art. 80 - Zone E
- Art. 81 - Zone F - Definizioni
- Art. 81 bis - Zone F - Indici urbanistici

TITOLO V

EFFETTI DELLA QUALIFICAZIONE ATTRAVERSO INCLUSIONE IN ZONE FUNZIONALI

Capo I - Prescrizioni Generali

- Art. 82 - Principi e criteri generali
- Art. 83 - Altezze, Rapporti di copertura, Rapporti di occupazione

Capo II - Zone R

Residenziale

- Art. 84 - Caratteri generali
- Art. 85 - Zone R6
- Art. 86 - Zone R7
- Art. 87 - Indici urbanistici nelle zone R1, R2, R3, R4, R5
- Art. 88 - Indici urbanistici e prescrizioni specifiche nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6
- Art. 89 - Indici urbanistici e prescrizioni specifiche nelle zone R7
- Art. 90 - Indici urbanistici e prescrizioni specifiche nelle zone R/I
- Art. 91 - Indici urbanistici e prescrizioni specifiche nelle zone R/T

Capo III - Zone I

Produttive industriali ed artigianali

- Art. 92 - Caratteri generali
- Art. 93 - Zone I1
- Art. 94 - Zone I2

Capo IV - Zone SC

- Attrezzature e servizi comunali
- Art. 95 - Destinazioni
- Art. 96 - Prescrizioni particolari
- Art. 97 - Interventi di soggetti privati
- Art. 98 - Prescrizioni particolari per le zone AR

Capo V - Zone VC

Spazi pubblici a verde attrezzato comunale

- Art. 99 - Destinazioni
- Art. 100 - Prescrizioni particolari

Capo VI - Zone ST

Zone per impianti tecnologici comunali

- Art. 101 - Destinazioni

Capo VII - Zone SP

Zone per attrezzature private

Art. 102 - Destinazioni

Art. 103 - Indici urbanistici

Art. 104 - Prescrizioni particolari

Capo VIII - Zone VP

Zone per verde privato

Art. 105 - Destinazioni ed indici urbanistici

Art. 106 - Prescrizioni particolari

Capo IX - Zone PV - Zone per Parchi e ville private di pregio ambientale e paesistico

Art. 107 - Disciplina generale

Art. 108 - Prescrizioni particolari

Capo X - Zone S

Zone speciali

Art. 109 - Destinazioni

Art. 110 - Prescrizioni particolari

Capo XI - Zone IF

Zone per impianti Ferroviari

Art. 111 - Caratteri generali

Capo XII - Zone RS

Zone fasce di rispetto stradale e ferroviari

Art. 112 - Caratteri generali

Art. 113 - Interventi di ambientazione

Capo XIII - Zone P

Zone per parcheggi

Art. 114 - Prescrizioni generali

**TITOLO VI
STRADE E FASCE DI RISPETTO**

Art. 115 - Caratteristiche delle strade

Art. 116 - Fasce di rispetto e arretramento

**TITOLO VII
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Art. 117 - Attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli

Art. 118 - Consumi di acqua

Art. 119 - Allineamento con i fronti esistenti

Art. 120 - Disposizioni particolari in materia di distanze dai confini

Art. 121 - Tutela e sviluppo del verde

Art. 122 - Disposizioni in materia impianti di telefonia e a protezione dalle esposizioni i a campi elettro-magnetici

Art. 123 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona

Art. 124 - Deroghe

Art. 125 - Superficie permeabile e attività produttive

Art. 126 - Piani attuativi vigenti

Art. 127 - Vigilanza e controlli

TABELLE ALLEGATE

ALLEGATO A - Zone C

ALLEGATO A1 - Zone C

ALLEGATO B - Zone S

ALLEGATO C - Zone D

ALLEGATO C1 - Zone D

ALLEGATO 1 - Disciplina particolareggiata del centro storico

TITOLO I Disposizioni preliminari

Art.1 Qualificazione delle aree

1. Ogni area all'interno del territorio comunale riceve dalle tavole grafiche del piano regolatore una o più qualificazioni.
2. Le qualificazioni di cui al comma 1 sono sinteticamente espresse con una lettera od un insieme di lettere salvo altra modalità.
3. Le qualificazioni di cui al comma 1 sono giuridicamente rilevanti secondo quanto stabilito dalla legge, dai regolamenti e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Art.2 Oggetto delle norme tecniche di attuazione

1. Le presenti norme tecniche di attuazione pongono regole corrispondenti alle qualificazioni di cui all'art.1 ed altre generalmente da applicarsi.
2. Le regole di cui al comma 1, in armonia con quelle poste dalla legge e dai regolamenti, disciplinano gli interventi rilevanti secondo la disciplina edilizia ed urbanistica esclusi, se non diversamente previsto, quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria salvo che per le modalità e le tecnologie indicate nelle prescrizioni tipo-morfologiche.
3. Nei limiti delle regole di cui al comma 2 e delle altre ad essa riferibili l'attività edilizia è libera.

TITOLO II Definizioni

Capo I - Superfici

Art.3 Generalità

1. Secondo i casi assumono rilevanza diverse estensioni superficiali reali, astratte o definite convenzionalmente.
2. Vanno distinti nei termini di cui ai successivi articoli i seguenti tipi di superficie: fondiaria, territoriale, minima di intervento; lorda di pavimento; commerciale lorda, di vendita; coperta, occupata; per l'urbanizzazione primaria, per l'urbanizzazione secondaria; permeabile.
3. Le superfici sono espresse in metri quadri.

Art.4 Superficie fondiaria (Sf). Superficie territoriale (St). Superficie minima di intervento (Sm)

1. Superficie fondiaria - in forma breve Sf - è quella dell'area oggetto di intervento, detratte le porzioni destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria e quelle pertinenziali di altre costruzioni.
2. Superficie territoriale - in forma breve St - è quella complessiva delle aree oggetto di un piano attuativo o di un programma di intervento, detratte le porzioni già di uso pubblico o destinate a zona di rispetto.
3. Superficie minima di intervento - in forma breve Sm - è la Sf o St minima ammessa.

Art.5 Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Superficie lorda di pavimento - in forma breve Slp - è quella di tutti i singoli piani edificati come delimitati dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi purché abitabili e/o agibili.
2. Non concorrono a determinare la Slp:
 - a. gli spazi adibiti ad autorimessa ai sensi dell'art. 41 sexies della L.1150/1942, ivi compresi gli spazi di manovra ed accesso ove completamente interrati o sottostanti al perimetro dell'edificio;
 - b. terrazze, balconi, logge e portici, vani scala e ascensori, aggetti aperti;
 - c. le pertinenze esterne, le cantine e i sottotetti non abitabili nonché i volumi tecnici. gli atrii di ingresso privi dei requisiti di abitabilità.

Art.6 Superficie commerciale lorda - Superficie di vendita

1. E' superficie commerciale lorda l'insieme delle superfici destinate alla vendita, ai servizi e ad altri usi inerenti le attività di un esercizio commerciale.
2. La superficie commerciale lorda di cui al comma 1 è definita in termini di Slp se l'esercizio commerciale è sito in un edificio.
3. E' superficie di vendita l'insieme delle superfici di cui al comma 1 utilizzate dal personale addetto alle operazioni di vendita, destinate all'accesso e alla permanenza del pubblico, occupate da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

Art.7 Superficie coperta (Sc). Superficie occupata (So)

1. Superficie coperta - in forma breve Sc - è quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale degli edifici, con riferimento alle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti aperte, come balconi, tettoie, sporti di gronda e simili, per la parte non eccedente la misura di 1,7 metri.
2. Superficie occupata - in forma breve So - è quella corrispondente alla Sc e alla superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di strutture sotterranee.
3. In caso di coincidenza anche parziale tra le proiezioni di cui al comma 2 per determinare la So non si procede a somma delle superfici coincidenti.

Art.8 Superficie per l'urbanizzazione primaria (U1) secondaria (U2) cessione pubblica (Cp) parcheggio urbano (Pu) parcheggio privato (Pp)

1. Superficie per l'urbanizzazione primaria (U1) è quella delle aree destinate ad urbanizzazione primaria.
2. Superficie per l'urbanizzazione secondaria (U2) è quella delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria.
3. Superficie a cessione pubblica (Cp) è la superficie delle aree da cedere per l'urbanizzazione primaria e secondaria; essa è espressa in termini percentuali rispetto alla St.
4. Si intende per parcheggio urbano (Pu) la superficie da destinare a parcheggio primario di uso pubblico da garantire, quando prescritto, nella misura di 3 mq ogni 100 mc di residenza.
Si intende per parcheggio privato (Pp) la superficie di autorimesse da garantire negli edifici residenziali escludendo rampe e corselli di manovra per il 30% della loro superficie.

Art.9 Superficie permeabile (Sp)

1. Superficie permeabile - in forma breve Sp - è la parte di superficie permeabile naturalmente in modo profondo in assenza di manufatti interrati.

Capo II - Indici e rapporti

Art.10 Indici di fabbricabilità (If-It)

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria - in forma breve If - indica il volume massimo ammesso per metro quadro di Sf.
2. L'indice di fabbricabilità territoriale - in forma breve It - indica il volume massimo ammesso per metro quadro di St.
3. Gli indici di fabbricabilità sono espressi in metri cubi per metro quadrato.

Art.11 Indici di utilizzazione (Uf-Ut)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria - in forma breve Uf - indica la Slp massima ammessa per ogni metro quadro di Sf.
2. L'indice di utilizzazione territoriale - in forma abbreviata Ut - indica la Slp massima ammessa per ogni metro quadro di St.
3. Gli indici di utilizzazione sono espressi in metri quadri per metro quadrato.

Art.12 Indice di permeabilità (Ip)

1. L'indice di permeabilità - in forma breve Ip - indica il rapporto massimo ammesso tra Sp e Sf.
2. L'indice di permeabilità è espresso in percentuale.

Art.13 Rapporto di copertura (Rc)-Rapporto di occupazione (Ro)

1. Il rapporto di copertura - in forma breve Rc - indica il rapporto massimo ammesso tra Sc e Sf.
2. Il rapporto di occupazione - in forma breve Ro - indica il rapporto massimo ammesso tra la So e la Sf.
3. I rapporti di cui ai commi 1 e 2 sono definiti in percentuale.

Capo III - Volume e altezza

Art.14 Volume (V)

1. Volume delle costruzioni - in forma breve V - è il dato che si ottiene moltiplicando la Slp per 3,30.
2. In deroga al comma 1, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A, Br1, Br2 ed E1 il V recuperabile può essere determinato moltiplicando la Slp per l'altezza effettiva degli stessi, misurata dal pavimento inferiore a pavimento superiore, e dal pavimento superiore all'intradosso teorico medio della copertura.
E' altresì consentito il recupero volumetrico dei fabbricati accessori, con l'esclusione delle superfetazioni.
3. In deroga al comma 1, negli interventi di sul patrimonio edilizio esistente in zona A, Br1, e Br2, è V esistente anche quello di stalle, fienili e depositi coperti chiusi su due lati ed esistenti all'approvazione della variante del 28.01.1998.
4. Salvo diversa previsione il V indicato è quello massimo ammesso;

Art.15 Altezza (H)

1. Altezza delle costruzioni - in forma breve H - è la distanza espressa in metri dal livello medio della quota di colmo della strada o del relativo marciapiede e in mancanza dello stesso ad una quota corrispondente a + cm. 15 dal colmo stradale, all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di edifici lontani dalla strada l'altezza si calcola dalla quota del terreno in prossimità dell'edificio e a sistemazione esterna definita. Qualora la copertura dell'ultimo piano abitabile risultasse inclinata, nel definire l'altezza si fa riferimento all'intradosso teorico medio.
2. Il sottotetto con altezza media ponderale non superiore a m 2,40 e altezza non superiore al metro, tra l'intersezione del bordo interno dei muri perimetrali e l'intradosso della falda del tetto, non concorre a definire l'altezza del fabbricato.
3. L'altezza massima dei nuovi fabbricati, nel rispetto delle norme sulle distanze a tutela dei fabbricati a confine, non può superare quella degli edifici esistenti nell'intorno. l'H indicata è quella massima ammessa.

Capo IV - Unità e tipologie edilizie

Art.16 Unità funzionale Unità immobiliare

1. E' unità funzionale il vano o il complesso di vani destinati ad una utilizzazione unitaria.
2. E' unità immobiliare ogni spazio definito suscettibile di autonomo godimento.

Art. 17 Unità edilizia

1. E' unità edilizia ciascun edificio salvo quanto previsto dal comma 2.
2. E' unità edilizia il complesso costituito dal corpo di fabbrica principale, dagli eventuali corpi secondari e dall'area scoperta eventualmente ad essi collegata (corti e giardini) in quanto da considerarsi unitariamente ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, stilistico, tipologico, ecc..

Art. 18 Tipologia edilizia (Te)

1. Per tipologia edilizia - in forma breve Te - si intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi rispondono a schemi tipici.
2. Le unità edilizie sono di norma qualificate in termini di Te secondo le classi di cui al Capo V.

Capo V - Classi di tipologia edilizia

Art.19 Edifici specialistici

1. La classe 1 / Edifici Specialistici comprende le unità edilizie a destinazione originaria specialistica di impianto monumentale (chiese, conventi, ospedali); l'impianto tipologico è diversificato in rapporto alle funzioni originarie di derivazione pubblica o collettiva.

Art.20 Case a corte originaria

1. La classe 2 / Case a corte originaria comprende le unità edilizie a destinazione originaria residenziale composte da corpo di fabbrica principale semplice o doppio disposto longitudinalmente rispetto alla strada; corte interna; androne passante centrale o laterale di collegamento, che disimpegna la scala posta all'interno del portico-loggiato; portico retrostante sormontato da loggiato.

Art.21 Case a corte con ballatoio

1. La classe 3 / Case a corte con ballatoio comprende le unità edilizie a corte originaria in cui la corte retrostante e' stata progressivamente saturata con corpi di fabbrica trasversali e in cui il sistema distributivo portico-loggiato e' stato sostituito da ballatoi.

Art.22 Case a schiera

1. La classe 4 / Case a schiera comprende le unità edilizie a destinazione originaria mista residenziale e artigianale che occupano un lotto di ridotte dimensioni di larghezza (fronte 4-5 metri c.a.) e notevoli dimensioni in profondità (>15 m) con un solo vano prospiciente la strada.

Art.23 Case in linea da rifusione

1. La classe 5 / Case in linea da rifusione comprende le unità edilizie a destinazione prevalente residenziale originate dalla rifusione di due o più case a schiera.

Art.24 Case in linea d'impianto

1. La classe 6 / Case in linea d'impianto comprende le unità edilizie a destinazione prevalente residenziale a distribuzione orizzontale simmetrica (due o quattro appartamenti per piano) di impianto otto-novecentesco.

Art.25 Edilizia di recente costruzione

1. La classe 7 / Edilizia di recente costruzione, comprende le unità edilizie sorte dopo la seconda guerra mondiale di cui non è riconoscibile, negli elementi architettonici e nella conformazione degli edifici, alcuna caratteristica storica, ma solo tipologica: villa, case a schiera, palazzina, ecc.

Capo VI - Altre definizioni

Art.26 Densità arborea e arbustiva (A, Ar)

1. E' densità arborea - in forma breve A - il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni mq di Superficie Fondiaria o per ogni ettaro di Superficie Territoriale.
2. E' densità arbustiva - in forma breve Ar - il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di Superficie Fondiaria o per ogni ettaro di Superficie Territoriale.

Art.27 Alberature di alto fusto

1. Sono alberature di alto fusto quelle aventi diametro del tronco superiore a 0,15 metri ad un metro e mezzo dal colletto o comunque destinate a raggiungere tale misura.

Art.28 Aree di pertinenza (AApp)

1. Sono aree di pertinenza - in forma breve AApp - quelle utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici e asservite in forma indivisa nella loro totalità all'insediamento.
2. Possono essere aree di pertinenza tutte le aree contigue a quella oggetto di intervento appartenente al proprietario dell'area oggetto di intervento o asservite previa convenzione di cessione di volume.
3. Nell'individuazione delle aree di pertinenza in relazione ad un dato intervento e delle aree che non possono essere tali perché di pertinenza di altra costruzione, vanno assunti quale riferimento gli indici in vigore al momento dell'individuazione stessa salvo che non vi sia un preesistente atto formale di asservimento che individui una più ampia superficie come pertinenziale e non sia mutata la destinazione di zona.
4. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà figurare l'individuazione planimetrica esatta delle AApp distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici.

Art.29 Definizioni inerenti parti degli edifici

1. Sono parti esterne degli edifici quelle a diretto contatto con l'esterno, ovvero i fronti architettonici, i portici, gli androni prospettanti verso le aree interne di pertinenza, i cortili, le logge, i ballatoi, le scale esterne, le coperture.
2. Sono organismi strutturali degli edifici le strutture murarie verticali ed orizzontali portanti.
3. Sono organismi distributivi degli edifici le strutture di collegamento verticale e orizzontale.
4. La nozione di portico comprende le strutture in elevazione che delimitano lo spazio coperto, incluse le coperture.
5. E' copertura di edificio il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.

Art.30 Superfetazioni

1. E' superfetazione ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale ed al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

Art.31 Spazio commerciale - Centro commerciale Attrezzature per la distribuzione di carburante

1. E' spazio commerciale, ai sensi del R.R. n. 3/2000, qualsiasi spazio adibito ad attività commerciale, il quale individua le seguenti tipologie distributive: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; grandi strutture di vendita; centro commerciale.
2. Un centro commerciale si definisce integrato quando comprende anche attività non commerciali di interesse collettivo e si definisce pianificato quando viene previsto per sopperire a deficienze della rete distributiva.
3. In tutte le zone non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita, fatto salvo quanto previsto dall'art.28 bis del R.R. n. 3/2000 e s.m.i.
4. **Zone A e C.so San Pietro** - In tali zone non sono ammesse nuove medie strutture di vendita. Sono ammessi ampliamenti alle superfici di vendita esistenti nel limite del 10%, estendendo tale possibilità ai pubblici esercizi e al commercio di servizio. Una quota pari al 10% degli oneri complessivi derivanti da interventi edilizi saranno finalizzati, con appositi capitoli di bilancio, ad opere di arredo urbano da realizzarsi nelle zone di cui al presente comma. In tale zona non sono ammessi sexi-shop e negozi specializzati nella vendita di materiale pornografico.
5. **Zone B residenziali** (zone funzionali R2, R3, R4, R/I, R/T, VP ad esclusione di C.so San Pietro) - Non sono ammesse nuove medie strutture con superficie di vendita > 600 mq.
6. **Zone B/I1 produttive** - Non sono ammesse nuove medie strutture con superficie di vendita > 600 mq. Nelle nuove medie strutture possono essere attivate superfici commerciali alimentari fino al 50% delle superfici realizzate.
7. **Zone B/I2 produttive** - Non sono ammesse nuove medie strutture con superficie di vendita > 2.500 mq. Le nuove medie strutture sono puntualmente individuate nelle tavole di azzonamento del PRG. Nelle nuove medie strutture possono essere attivate superfici commerciali alimentari fino al 50% delle superfici realizzate.
8. **Zone speciali S** - In tali zone sono ammessi sia esercizi di vicinato e sia le medie strutture di vendita. In tali zone possono essere realizzate superfici commerciali alimentari fino al 50% delle superfici realizzate.
9. Adempimenti per l'apertura e l'ampliamento delle medie strutture di vendita. Per le medie strutture di Vendita fino a 600 mq dovrà essere garantito:
 - a) La cessione a titolo di standard di una superficie pari al 100% della SIp, di cui almeno il 50% a parcheggi. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere per tali aree, o per parti di esse, il vincolo di uso pubblico;
 - b) In aggiunta ai parcheggi prescritti dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122, la disponibilità di aree private, facilmente accessibili aperte all'uso di clienti, di dimensioni non inferiori al rapporto di 50 mq ogni 100 mq di SIp da destinarsi a parcheggio;
 - c) Un'adeguata accessibilità dal punto di vista viabilistico dell'area oggetto dell'intervento eseguendo le necessarie opere di adeguamento.

Per le medie strutture di vendita nelle nuove zone di espansione oltre i 600 mq. dovrà essere garantito:

- a) La cessione a titolo di standard di una superficie pari al 100% della SIp, di cui almeno il 50% a parcheggi. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere per tali aree, o per parti di esse, il vincolo di uso pubblico;

- b) la disponibilità di aree private, facilmente accessibili aperte all'uso di clienti, di dimensioni non inferiori al rapporto di 80 mq ogni 100 mq di SIp, di cui almeno 50 mq. a parcheggi, da destinarsi a parcheggio in aggiunta ai parcheggi prescritti dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122. La restante superficie dovrà essere attrezzata a verde.
 - c) Un'adeguata accessibilità dal punto di vista viabilistico dell'area oggetto dell'intervento.
 - d) La presentazione di uno studio di impatto ambientale e viabilistico che preveda, quali opere aggiuntive, tutti i necessari adeguamenti viabilistici nelle aree interessate dall'insediamento.
10. E' ammessa l'apertura delle strutture di vendita previste nei piani attuativi in vigore.
Sono attrezzature per la distribuzione di carburante gli impianti per la distribuzione di carburante con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio.
11. E' ammessa l'apertura delle strutture di vendita previste nei piani attuativi in vigore.
12. Sono attrezzature per la distribuzione di carburante gli impianti per la distribuzione di carburante con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio.

Art.32 Abitabilità e agibilità

1. Ai fini delle presenti norme sono considerati agibili tutti gli ambienti/locali che posseggono i requisiti igienico-sanitari, edilizi e di sicurezza previsti dal R.L.I. e delle normative vigenti in materia.

TITOLO III Forme di intervento

Art.33 Disposizione preliminare

1. Le tipologie delle forme di intervento, essendo stabilita anzitutto dalla legge, precisate nelle norme di questo capo sono poste in funzione di ausilio per gli interessati e ad integrazione. Il mutamento di destinazione d'uso non influisce sulla qualificazione dell'intervento edilizio e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione;
2. Il mutamento di destinazione d'uso non deve comunque comportare problematiche di ordine igienico sanitario quali emissioni nocive quali: odori, rumori, scarichi, vibrazioni, radiazioni, ecc;

Art.34 Manutenzione ordinaria (MO)

1. Sono manutenzione ordinaria - in forma breve MO - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Rientrano in tale ambito, tra l'altro: la pulitura esterna con eventuale ripresa parziale di intonaci purché con rispetto dei materiali e delle tinte esistenti; la pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione di intonaci interni, infissi, grondaie, canne fumarie, manti di copertura, pavimentazioni, macchinari e impianti tecnici.

Art.35 Manutenzione straordinaria (MS)

1. Sono manutenzione straordinaria - in forma breve MS - le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi esistenti.
2. A titolo esemplificativo sono MS il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e di pavimentazioni esterne, con modificazione dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento anche totale di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. Per gli edifici produttivi ed artigianali sono MS anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza variazione del tipo di produzione e ricorrendo le altre condizioni di cui al comma 1.

Art.36 Restauro Scientifico (RS)

1. Sono restauro scientifico - in forma breve RS - gli interventi riguardanti le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici e che consistono in un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi e strutturali dell'unità edilizia ne consentono il recupero e la conservazione valorizzandone i caratteri in vista di un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche e agli obiettivi di trasformazione del territorio propri del piano regolatore.
2. In particolare sono RS il restauro, la protezione e il ripristino degli aspetti architettonici e dell'impianto distributivo e organizzativo originario che possono comprendere il consolidamento statico con sostituzione delle parti non recuperabili e l'eliminazione delle superfetazioni senza modificare posizione e quota di murature portanti (sia interne che esterne), solai e volte, scale, coperture (con ripristino del manto di copertura originale).
3. E' compatibile l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

Art.37 Risanamento Conservativo (RC): natura

1. Sono risanamento conservativo - in forma breve RC - quegli interventi non riconducibili alla tipologia di cui all'art.36.
2. Gli interventi di RC comprendono il restauro, la protezione e il ripristino:
 - a) delle parti esterne degli edifici, con anche eventuali modifiche tese a ricomporre l'unitarietà dei prospetti salvaguardando gli elementi di particolare valore (cornici, lesene, marcapiani);
 - b) dei volumi, delle strutture verticali e orizzontali originarie e degli elementi di documentata importanza;
 - c) degli organismi distributivi originari, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) di elementi architettonici isolati quali fontane, muri di cinta, muri, scenari, edicole, lapidi antiche;
 - e) degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino

Art.38 Risanamento conservativo (RC): interventi compatibili

1. Sono compatibili con il RC:
 - a) l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti, con eventuale traslazione dei solai, rimanendo fisse le quote delle aperture originarie e della linea di gronda, purché non si modifichino gli elementi di cui alla lettera b del comma 2 dell'articolo precedente;
 - b) il consolidamento statico e interventi strutturali, con eventuale introduzione di tecnologie costruttive attuali solo per le parti strutturali, per la sostituzione di scale, solai e coperture qualora non vi siano elementi di valore architettonico od artistico tipici dell'edilizia storica abbatente quali portici, loggiati, ballatoi in legno o in pietra, volte strutturali e non, paraste, antiche strutture lignee di orditura grossa e media interessanti sia dal punto di vista strutturale che artigianale, decorazioni pittoriche e scultoree;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni;
 - d) la modifica di unità immobiliari adiacenti per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
 - e) l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - f) l'inserimento di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Art.39 Ristrutturazione Edilizia (RE)

1. Sono ristrutturazione edilizia - in forma breve RE - gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, conservandone, qualora esistano, le parti ed elementi, esterni ed interni, di particolare valore stilistico e architettonico compresi quelli relativi all'edilizia otto-novecentesca.
2. Sono altresì ristrutturazione gli interventi che, negli edifici esistenti non oggetto di demolizione:
 - mutano la conformazione della copertura e prevedono il recupero di spazi accessori nel sottotetto in conformità all'art 15. comma 2;
 - la realizzazione di nuova SIp attraverso la costruzione di soppalchi;
 - la realizzazione di nuova SIp attraverso la modifica dell'altezza di interpiano.
3. Fatte salve specifiche prescrizioni contrarie, è ammessa la ristrutturazione mediante la demolizione e ricostruzione dell'edificio secondo quanto stabilito dal successivo art. 40.

Art.40 Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione

1. Sono ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione gli interventi comportanti la demolizione di un edificio e la realizzazione di un nuovo edificio che pur non essendo la fedele riproduzione di quello demolito lo richiami per sagoma e tipologia architettonica e rispetti la volumetria, le altezze e le distanze preesistenti, salva la possibilità di adeguare in tutto o in parte le altezze e le distanze con quelle consentite.

Art.41 Ristrutturazione Urbanistica (RU)

1. Sono ristrutturazione urbanistica - in forma breve RU - gli interventi 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.

Art.42 Ampliamento

1. E' ampliamento l'aggiunta di Volume o SIp a edificio in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione) oppure mediante chiusura di spazi privati già aperti quali portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, fatto salvo il disposto della l.r. 39/04, da attuarsi attraverso un disegno organico sui fronti dell'edificio interessato al fine di un armonico inserimento di tali aggiunte.

Art.43 Nuova costruzione (NC)

1. Sono nuova costruzione - in forma breve NC - tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati, nonché i camini industriali, anche in caso di ricostruzione di un edificio in luogo di quello preesistente ove non si verifichino le condizioni di cui all'art. 40.

TITOLO IV Effetti della qualificazione attraverso l'inclusione in zone territoriali omogenee

Capo I - Zone A

Art.44 Principi

1. E' prescritto il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento alla salvaguardia dei requisiti igienico sanitari ed alla migliore utilizzazione dello stesso. In tale zona non sono ammessi sexi-shop e negozi specializzati nella vendita di materiale pornografico.
2. In tale zona l'altezza dei fabbricati esistenti è definita dal piano di sistemazione del fabbricato all'intradosso teorico medio della copertura.
Tale altezza non può essere modificata con l'esclusione di necessari minimi aggiustamenti, volti a ritrovare allineamenti comprovati da documentazione storica. Eventuali superfetazioni, aggiunte alle antiche strutture dovranno essere rimosse.
3. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali in base al significato storico complessivo della zona, alla qualità architettonica delle strutture edilizie, alla presenza di monumenti, all'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme nel rispetto dei caratteri fondamentali della classe tipologica cui appartiene ogni unità edilizia secondo l'elaborato grafico "Disciplina particolareggiata del centro storico" - Allegato 1 alle presenti N.T.A.
4. Nel caso di nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici confinanti. Anche in caso di NC deve ricercarsi l'inserimento nel tessuto urbano esistente nel massimo rispetto dei caratteri urbanistici, architettonici, tipologici e morfologici dello stesso.

Art.45 Prescrizioni tipo-morfologiche generali: parti esterne, organismi distributivi e spazi aperti

1. Per parti esterne, organismi distributivi e spazi aperti debbono rispettarsi le prescrizioni di cui ai seguenti commi.
2. Il rivestimento delle scale va conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento).
3. Devono essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne.
4. La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti deve essere conservata o ripristinata e le pavimentazioni in pietra di pregio esistenti vanno inderogabilmente conservate; quando non è riconoscibile il disegno originario la nuova pavimentazione va realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come l'acciottolato, il cotto, la beola, il granito, il porfido, il battuto di cemento riquadrato; ogni intervento deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.

Art.46 Prescrizioni tipo-morfologiche generali: impianti ed uso di nuove tecnologie

1. Per gli impianti e l'uso di nuove tecnologie devono rispettarsi le prescrizioni di cui ai seguenti commi.
2. E' ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici, anche con l'uso di sistemi di ventilazione forzata con esclusione del primo bagno che deve avere luce ed aria naturale;
3. L'inserimento di ascensori o montacarichi è subordinato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico;
4. Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare, in caso di rifacimento o realizzazione ex novo di scale o soppalchi e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione è ammesso l'uso di tecnologie moderne con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno);
5. In caso di RE o DR devono rispettarsi le caratteristiche edilizie ed ambientali del Centro Storico e vanno utilizzati preferibilmente i materiali e le tecniche di cui agli articoli 48 e 49 pur ammettendosi per interventi non inseriti in una cortina omogenea l'utilizzazione di tecnologie moderne.

Art.47 Prescrizioni tipo-morfologiche per negozi e vetrine

1. Per i negozi ed in particolare per le vetrine e gli ingressi va data preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro-legno, legno;
2. Le chiusure esterne dei negozi devono essere in legno; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.
3. Le insegne a pannello debbono preferibilmente svilupparsi all'interno dell'apertura della vetrina; ove si sviluppano all'esterno lo spessore non può superare i 5 cm; la loro superficie non deve superare 1/5 di quella del foro-vetrina e l'altezza non deve superare i 50 cm.; sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta; è vietato l'uso di alluminio anodizzato, policarbonati e polimetilmetacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.

Art.48 Prescrizioni tipo-morfologiche in caso di RS o RC: parti strutturali degli edifici

1. In caso di RS e a RC, ferme restando le norme generali applicabili vanno comunque rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai seguenti commi.
2. Vanno conservate le strutture murarie verticali interne ed esterne, salva la possibilità di consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e parziali aperture. In caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni senza conseguenze per le strutture orizzontali esistenti.
3. Vanno conservate le strutture orizzontali salva la possibilità di consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale.

4. Vanno conservate le coperture, salva la possibilità di ripristini e sostituzioni nel rispetto delle tecnologie della tradizione locale e che non alterino l'inclinazione delle falde e linee di gronda esistenti. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati dei requisiti di altezza e di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti ed aeranti esclusivamente dei vani latrine, gabinetti da bagno, corridoi e disimpegni definiti dal regolamento di igiene.

Art.49 Prescrizioni tipo-morfologiche in caso di RS o RC: parti non strutturali degli edifici

1. In caso di RS e a RC, ferme restando le norme generali applicabili vanno comunque rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai seguenti commi.
2. Va conservato o ripristinato il manto di copertura in coppi. Le antenne radiotelevisive e paraboliche non possono essere più di una per Unità edilizia. Non sono ammessi nuovi corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc. va giustificata in sede di progetto.
3. Vanno conservati o ripristinati i cornicioni esistenti. Ove sia ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, può essere realizzato, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione. Le gronde devono essere a sezione tonda e in rame o lamiera zincata preverniciata di colore testa di moro;
4. E' prescritto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce salvo si tratti di edificio sorto con finiture 'faccia a vista'. Le tinteggiature devono essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Sono ammessi rivestimenti con malta di cemento solo per gli zoccoli degli edifici. Vanno utilizzate tinte ottenute da terre naturali.
5. Le gamme di colori per le tinteggiature sono quelle dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Il colore va scelto in relazione alle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente circostante e può essere previamente concordato con gli uffici competenti.
6. Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento ed indurimento della pietra. Solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si può procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo conservando gli elementi antichi all'interno dell'edificio di pertinenza.
7. Finestre e portoni vanno mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo che l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti nel rispetto delle norme vigenti. Gli infissi esistenti vanno restaurati, ripristinati o eventualmente sostituiti, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. E' vietato l'uso di infissi in alluminio. L'oscuramento esterno deve essere del tipo a persiane all'italiana o, verso il cortile, del tipo a antoni. Non sono ammessi avvolgibili.
8. Le parti in ferro devono essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate devono garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

Art.50 Prescrizioni tipo-morfologiche in caso di RE

1. Gli interventi di RE devono tendere alla valorizzazione delle architetture mediante il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali collettivi nonché dei servizi e la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio del Centro Storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne ed ai materiali delle finiture;
2. Per gli edifici in contrasto con il tessuto circostante è consentita la sostituzione edilizia anche con interventi di cui al precedente art. 40.

Art.51 Prescrizioni particolari in caso di RC

1. In caso di RC si possono effettuare aumenti della Slp all'interno delle volumetrie esistenti senza modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali o dell'eliminazione delle superfetazioni.

Art.52 Aree destinate a verde

1. Nelle aree destinate a verde, fermo restando quanto previsto dall'art.121 vigono le prescrizioni di cui ai seguenti commi.
2. Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio va garantita la massima tutela e riqualificazione. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.
3. Nel caso di verde pertinenziale, le aree scoperte non possono essere pavimentate e ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere all'incremento della dotazione arborea.
4. Nel caso di superfici permeabili pertinenziali che non rientrano nei tipi di cui ai precedenti commi deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere, nei limiti consentiti dai Regolamenti di igiene.

Art.53 Forme di intervento

1. Per ogni unità edilizia è individuata nell'elaborato grafico di cui all'Allegato 1 una specifica forma di intervento che costituisce la trasformazione massima ammessa con riferimento ai corpi edilizi principali.

Art.54 Interventi soggetti a piano particolareggiato o a piano di recupero e concessione edilizia convenzionata

1. Sono soggette a piano particolareggiato o a piano di recupero o concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici le seguenti modalità d'intervento: RE di uno o più edifici con cambio di destinazione d'uso che comporti un maggior fabbisogno di standard; NC.
2. Negli interventi di cui al comma 1 l'If, esteso all'intera unità edilizia non deve superare il 50% della densità fondiaria media di zona, e in nessun caso per le destinazioni residenziali 4,5.
3. Negli interventi di cui al comma 1 deve essere ceduta all'interno dell'ambito oggetto di intervento una quota minima di aree a standard secondo quanto previsto dalle norme. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree in questione è consentita la totale monetizzazione.
4. Negli ampliamenti le aree a standard vanno calcolate solo sull'incremento volumetrico.

Art.55 Norme per l'ambito di via Misericordia

1. Per l'ambito di via Misericordia come individuato nelle tavole grafiche del piano regolatore, valgono le prescrizioni specifiche di cui ai seguenti commi.
2. Il V è pari a mc. 4.600, da collocarsi nell'area compresa tra via Misericordia e il Parco della Fossa Viscontea.
3. Nell'area di concentrazione della volumetria è prescritta la realizzazione di un parcheggio interrato di uso pubblico di almeno un piano sottostante ad una piazza di uso pubblico; nella stessa area dovrà essere garantito un percorso pedonale pubblico di collegamento tra via Misericordia e il Parco della Fossa Viscontea;
4. Nell'area compresa tra via Misericordia, via Binaghi e via Piatti, è prescritta la ristrutturazione del cinema e per il complesso edilizio situato ad ovest del cinema l'attrezzatura a centro socio-sanitario anche mediante la realizzazione di edilizia residenziale protetta pubblica o di uso pubblico.

Art.56 Contenuto dei progetti: regole generali

1. I progetti devono contenere, oltre a quanto espressamente prescritto dal regolamento edilizio, gli elaborati di cui al presente articolo e a quello che segue.
2. Stralcio della Tavola "Disciplina particolareggiata del centro storico" con la localizzazione dell'intervento;
3. Documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.
4. Documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali).

Art.57 Contenuto dei progetti: regole particolari per le unità edilizie di classe 1, 2, 3, 4

1. Per le unità edilizie di classe 1 i progetti devono comunque contenere un rilievo a semplice contorno in scala 1:50 comprendente piante, prospetti e sezioni, in cui sia messo in evidenza grafica qualsiasi traccia od elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo.
2. Per le unità edilizie di classe 1, 2, 3, o 4 i progetti devono comunque contenere:
 - a) rilievo dello stato di fatto comprendente le piante di tutti i piani dell'edificio, compresi coperture e scantinati, in scala 1:100;
 - b) rilievo di tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
 - c) sezioni longitudinali e trasversali significative, in scala 1:100;
 - d) rilievo del verde in scala 1:100 con indicazione delle essenze e relative dimensioni;
 - e) relazione fotografica contenente particolari architettonici costruttivi e decorativi, stato di fatto delle strutture e dei particolari qualificanti, stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
 - f) relazione con descrizione di: tipi di pavimentazioni ed altri elementi di finitura, strutture murarie e materiali di finitura, strutture dei solai, dei soffitti e delle coperture, elementi qualificanti gli spazi esterni, attuali destinazioni d'uso, operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e gradi di intervento previsti dal Piano, intervento progettuale con indicazione del trattamento della superficie esterna ed interna, le sistemazioni a verde e le destinazioni d'uso previste ai vari piani e rifiniture murarie esterne con materiali, colori;
 - g) progetto esecutivo di intervento da redigersi sulla base dei rilievi e nelle scale di rappresentazione indicate ai punti precedenti in cui dovranno essere specificati le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (colorate in rosso).

Art. 58 Contenuto dei progetti: regole particolari per le unità edilizie di classe 5, 6, 7

1. Per le Unità edilizie di Classe 5, 6 o 7 i progetti devono comunque contenere:
 - a) individuazione delle attuali destinazioni d'uso e dati metrici relativi allo stato di fatto (superficie e cubatura di ciascun vano);
 - b) relazione tecnica con l'indicazione dettagliata delle operazioni che si intendono eseguire, indicazione delle destinazioni d'uso e i dati planivolumetrici;
 - c) progetto esecutivo di intervento da redigersi in scala 1:100 in cui dovranno essere specificati: il trattamento della superficie esterna ed interna, le sistemazioni a verde e le destinazioni d'uso previste ai vari piani; le rifiniture murarie esterne, specificando il tipo d'intonaco ed il colore, i tipi e i materiali degli infissi, i particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc.. (elaborati in scala 1:10 o 1:20; 1:100 o 1:50); le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (colorate in rosso).

Capo I I - Zone B1

Art.59 Norma di rinvio

1. La disciplina delle zone B1 è quella delle relative zone funzionali: R2, R3, R/I, R/T, I1, VP, SP.

Capo III - Zone Br1

Art.60 Definizione e principi

1. Le zone Br1 comprendono edifici e complessi di edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di notevole valore storico-ambientale. In tali zone, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione dello stesso.
2. Gli interventi devono tendere ad individuare e valorizzare i caratteri tradizionali. dell'edilizia locale nell'ambito della valorizzazione e conservazione dei sistemi insediativi storici. Gli interventi non devono comportare aumento della volumetria e modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali o dell'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Si applicano i principi di cui all'art.44.
4. Nelle zone Br1 con destinazione R2, R3, R4, R/I, R/T, VP, SP gli interventi di MS, RS e RC non devono comportare aumento della Slp né modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali o dell'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art.61 Prescrizioni tipo-morfologiche generali

1. I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, devono tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali tradizionali. De essere quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali (pietra, cotto, legno, ecc.) per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.
2. Le coperture devono essere a falde ed il materiale di copertura deve essere costituito da coppi in cotto o da tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.
3. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti devono essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.

Art.62 Prescrizioni tipo-morfologiche ulteriori per particolari edifici

1. Negli interventi di recupero sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, vigono le ulteriori seguenti prescrizioni morfologiche:
 - a) gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, e spazi pubblici in genere, ed elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, ecc.;
 - b) sono ammessi allargamenti non superiori al 20% delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali, solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
 - c) nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, ecc.) l'intervento deve garantire l'integrità e la tutela;
 - d) nel caso di demolizione e ricostruzione, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto;
 - e) negli interventi di NC, la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona.

Art. 63 Spazi aperti

1. Negli interventi di recupero sulle aree scoperte vigono le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche, finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato, fermo restando quanto previsto dall'art. 121 e alla permeabilità delle sistemazioni cortilive:
 - a) vanno applicate le prescrizioni di cui all'art.52.
 - b) nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, si prevede la conservazione delle stesse, senza possibilità che vengano sostituite. Per le aree scoperte destinate a essere pavimentate in pietra (compresi ciottoli di fiume, boele, porfido), come rilevato in sede di progetto, ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendersi ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.

Art.64 Forme d'intervento

1. Sono ammesse quali forme di intervento: MO, MS, RS, RC, RE. e N.C.
2. Sono soggette a piano particolareggiato o a piano di recupero o a concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planovolumetrici le seguenti modalità d'intervento:
 - a) RE, con cambio di destinazione d'uso che comporti un maggiore fabbisogno di standard per interventi che comprendono uno o più edifici o con incremento della volumetria per gli edifici esistenti, salvo diverse prescrizioni;
 - b) la RE mediante demolizione e ricostruzione è ammessa solo per gli edifici extraresidenziali e per gli edifici residenziali fatiscenti irreperibili con eventuale incremento della volumetria esistente fino ai limiti consentiti dall'indice territoriale della zona funzionale corrispondente;
 - c) NC, fino ai limiti consentiti dall'indice territoriale della zona funzionale corrispondente qualora comporti aumento di volumetria.

3. L'Amministrazione ha la facoltà di individuare piani di recupero per sub ambiti funzionali coerenti delle zone Br1.
4. Nel caso di interventi con piano attuativo, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare le aree a standard previste dalla legge, dovute per l'incremento della volumetria residenziale realizzata, è consentita la cessione della sola quota per parcheggi, mentre la restante quota può essere monetizzata, salvo per l'ambito di Villa Arconati, per il quale vi è l'obbligo di cessione dell'intero standard all'interno del comparto, che verrà identificato con l'approvazione del piano di recupero, ovvero con successiva variante.
5. Nel caso dell'ambito che comprende il mulino attorno alla roggia Cardinala, il piano attuativo dovrà garantire un passaggio pedonale di attraversamento della roggia stessa.

Art.65 Prescrizioni particolari relative ad edifici di pregio

1. Nei casi individuati sulla tavola dell'azzoneamento con apposita simbologia (Edifici di pregio), vengono identificati quei singoli edifici, che pur senza rivestire un'importanza monumentale, presentano tuttavia caratteri di notevole interesse storico architettonico. Gli interventi ammessi su questi edifici sono limitati alla MO, alla MS, al RS e al RC, nel rispetto della tipologia edilizia, delle finiture architettoniche, dei materiali e dei colori esistenti e/o tradizionali.
2. Ogni intervento sugli spazi e sugli edifici circostanti gli edifici in oggetto, aventi con essi rapporto visuale non può avere caratteristiche tali da costituire presenza turbativa della preesistenza storica ed ambientale.

Art.66 Prescrizioni particolari relative a fronti di valore tipologico ambientale

1. Nei casi individuati sulla tavola dell'azzoneamento con apposita simbologia (Fronti di valore tipologico ambientale) vengono identificati quegli edifici che possiedono un valore tipologico documentario del fronte tale da non consentire significative modificazioni dell'organismo esistente, ne consegue che non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e incrementi volumetrici sui fronti.
2. Qualora gli edifici presentino lati non finestrati, è consentito ricavare finestrature verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti aeroilluminanti definiti dal regolamento locale di igiene e da realizzare nel rispetto delle scansioni e proporzioni delle aperture di facciata esistente.

Capo IV - Zone Br2

Art.67 Definizione e principi

1. Le zone Br2 comprendono edifici e complessi di edifici che, per le soluzioni tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio urbanistico di interesse per la conservazione del sistema tipologico e insediativo storico. In tale zona si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
2. Gli interventi dovranno tendere ad individuare e valorizzare i caratteri tradizionali dell'edilizia locale nell'ambito della valorizzazione e conservazione dei sistemi insediativi storici.
3. Si applicano i principi di cui all'art.44, primo e terzo comma.

Art.68 Prescrizioni tipo-morfologiche generali

1. I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali tradizionali. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali (pietra, cotto, legno, ecc.) per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.
2. Le coperture saranno a falde ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.
3. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.

Art.69 Prescrizioni tipo-morfologiche particolari

1. Negli interventi di recupero sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, vanno rispettate le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:
 - a) gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, e spazi pubblici in genere, ed elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, ecc. Qualora gli edifici presentino lati non finestrati, è consentito ricavare finestrature verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti aeroilluminanti definiti dal regolamento locale di igiene e da realizzare nel rispetto delle scansioni e proporzioni delle aperture di facciata esistente.
 - b) sono ammessi allargamenti non superiori al 20% o delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali nel rispetto dell'equilibrio compositivo della facciata;
 - c) nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, ecc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
 - d) nel caso di spazi aperti utilizzati a giardino e collegati funzionalmente alle corti, è sottoposta a tutela e recupero la vegetazione esistente, come disciplinato dall'art. 121;
 - e) nel caso di RE mediante demolizione e ricostruzione, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto. L'intervento deve comunque rispettare le prescrizioni morfologiche di cui ai commi precedenti;
 - f) negli interventi di NC, la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona.

Art.70 Forme d'intervento

1. Sono ammesse quali forme di intervento: MO, MS, RS e RC. Questi interventi non devono comportare modifiche alle destinazioni d'uso, aumento del V e modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Non sono subordinate a strumento attuativo:
 - a) l'aumento della SIp all'interno del V esistente;
 - b) la RE e il cambio di destinazione d'uso;
 - c) la RE, con incremento del V sia per gli edifici residenziali che extraresidenziali (rustici e accessori);
 - d) la RE mediante demolizione e ricostruzione degli edifici sia residenziali che extraresidenziali, con recupero della volumetria preesistente, e possibilità di cambio di destinazione d'uso;
 - e) la NC.
2. L'Amministrazione ha facoltà di individuare Piani di Recupero, in sub ambiti funzionali coerenti.
3. Sugli elaborati di azionamento sono comunque specificamente individuate le aree assoggettate a Piano di Recupero obbligatorio.

Art. 71 Prescrizioni particolari per edifici di pregio e fronti di valore tipologico ambientale

1. Per gli edifici individuati sulla tavola dell'azionamento come edifici di pregio sono ammessi solo la MO, la MS, il RS e il RC, nel rispetto della tipologia edilizia, delle finiture architettoniche, dei materiali e dei colori esistenti o tradizionali.
2. Ogni intervento sugli spazi e sugli edifici circostanti gli edifici di cui al comma 1, aventi con essi rapporto visuale non può avere caratteristiche tali da costituire presenza turbativa della preesistenza storica ed ambientale.
3. Per i fronti di valore tipologico ambientale individuati sulla tavola dell'azionamento non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e incrementi di V sui fronti.

Capo V - Zone Br3

Art.72 Prescrizioni generali

1. Le zone Br3 sono zone di recupero che comprendono aree edificate di localizzazione significativa ai margini e all'interno del centro di formazione storica, occupate da immobili a totale o parziale dismissione.
2. Obiettivo è la ristrutturazione urbanistico-edilizia finalizzata alla riqualificazione e valorizzazione delle stesse come strumento di rivitalizzazione del tessuto edificato circostante, di potenziamento dei servizi e di razionalizzazione della viabilità esistente.
3. L'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata.
4. Si applica il terzo comma dell'art.68.

Capo VI - Zone C

Art.73 Prescrizioni generali

1. Per ogni zona C le tavole di piano regolatore indicano la sigla, il perimetro, i collegamenti con la rete principale della viabilità nonché l'eventuale localizzazione delle aree da riservare e spazi pubblici ovvero ad attività collettive.
2. La localizzazione di cui al comma 1 è da ritenersi modificabile nella stesura degli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, ad eccezione dei casi espressamente individuati e per le quantità previste negli **allegati A, A1 e B** per i quali la localizzazione delle aree a standard risulta vincolante, salvo preventivo parere assentivo, sentita la Commissione Edilizia, da parte del Consiglio Comunale sulla base di uno schema progettuale di massima.
3. L'allegato A indica il V residenziale realizzabile sulla scorta del parametro 1 abitante (come definito dalla Legge Regionale 51/75) ogni 100 mc., nonché il Volume realizzabile per attività compatibili con la residenza e la superficie minima delle aree da cedere e/o monetizzare ai sensi di legge, nei limiti di cui alla **tabella A**.
4. Gli **allegati A1 e B** individuano in modo prescrittivo l'indice di edificabilità e di utilizzazione territoriale massimi e l'eventuale quota commerciale, la percentuale minima di cessioni, comprensive di viabilità e di una quota minima non derogabile di aree a standard o di monetizzazione.

Art.74 Prescrizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa sono consentite modeste variazioni del perimetro degli ambiti indicati nelle tavole di piano, relative alle aree private (Sf), alle aree a standard e alle aree destinate alla viabilità, a condizione che dette variazioni non comportino riduzione della complessiva dotazione delle superfici di cessione riservate purché non incidano in alcun modo sull'assetto generale urbanistico dei piani attuativi.
2. Il V o la SIp che è consentito realizzare in ogni singolo piano attuativo è individuata negli Allegati A1 e B; le quantità ivi indicate costituiscono un massimo non derogabile per ogni singolo piano attuativo per il quale è altresì prescritta l'utilizzazione di una quota minima di edificabilità non inferiore all'80% del V o della SIp prevista.

Art.75 Piano attuativo di iniziativa privata

1. Il piano attuativo di iniziativa privata può essere proposto dai proprietari di immobili riuniti in consorzio o altra forma associativa che rappresentino in base all'imponibile catastale almeno il 75% del valore degli immobili interessati, secondo la perimetrazione grafica indicata in azionamento.
2. Ricevuta la proposta il Comune, nei 30 giorni successivi invita gli altri proprietari ad aderire all'iniziativa, assegnando il termine di giorni 60 per il riscontro assentivo o negativo. Il silenzio equivale al rifiuto.
3. In caso di rifiuto è nei poteri del Comune, a tal punto, previa verifica progettuale, stabilire la convenienza di procedere d'ufficio, con avvio di procedura espropriativa, oppure ad una ridefinizione della perimetrazione del piano contenu-

ta alla superficie corrispondente alle proprietà di cui al comma 1 con affidamento delle residue superfici al separato e successivo piano, ove ricorrano oggettive condizioni urbanistiche e l'area sia provvista di urbanizzazioni.

Art.76 Principio di indifferenza

1. Al fine di dare attuazione al principio dell'indifferenza rispetto all'uso specifico delle diverse aree, la volumetria edificabile è attribuita, tra i diversi proprietari in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, a prescindere dalla proprietà delle aree sulle quali la volumetria è da realizzare concretamente.
2. Nel caso in cui il piano attuativo comprenda aree vicine, ma non contigue, seppure distanziate tra loro solo dalla viabilità pubblica e ricadenti in un ambito territoriale omogeneo per funzioni, caratteri tipomorfologici dell'edificato e viabilistici, l'edificabilità complessiva assegnata e localizzata è data dalla somma delle edificabilità parziali delle singole aree componenti il piano attuativo, che dovrà essere unitario, rispettando le norme di cui al precedente comma.

Art.77 Aree di cessione

1. Per le aree di cessione, la convenzione allegata al piano attuativo dovrà prevedere almeno le seguenti materie:
 - a) la cessione gratuita delle aree a standard individuate negli allegati A1 e B1. Le aree destinate a verde attrezzato saranno cedute adeguatamente livellate e sistemate per consentire l'immediato utilizzo (sistemazione primordiale);
 - b) la realizzazione, a cura e spese dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di azionamento e/o necessarie a collegare l'insediamento ad adeguati assi viari esistenti. Nel caso l'opera, ancorché primaria, rivesta indubitabilmente una rilevanza urbana, potrà essere eventualmente valutata la facoltà dello scomputo dei costi dagli oneri di urbanizzazione;
 - c) l'onere della cessione delle aree di cui alla precedente lettera a nonché dell'esecuzione delle opere di cui alla precedente lettera b grava su tutti i proprietari in proporzione alla volumetria di nuova edificazione di rispettiva competenza,
 - d) la cessione di cui alla precedente lettera a) può, compatibilmente con le esigenze di ordine pubblico, essere sostituita dalla costituzione in servitù perpetua di uso pubblico, le cui modalità di attuazione sono disciplinate dalla medesima convenzione del piano attuativo, in modo da garantire l'effettività del necessario servizio.

Art.78 Forme di intervento

1. Gli interventi sono subordinati a piano particolareggiato o a piano di zona o a piano di lottizzazione.

Capo VII - Zone D, E, F

Art.79 Zone D

1. Le zone D sono le parti del territorio prevalentemente a nuovi insediamenti produttivi, zone di espansione.
2. Per ogni zona D le tavole di piano indicano il perimetro, i collegamenti con la rete principale della viabilità, nonché l'eventuale localizzazione delle aree da riservare a standard urbanistico.
3. Quest'ultima localizzazione, laddove operata, è da ritenersi la superficie minima di cessione determinata ai sensi della legislazione regionale e ne può solo essere modificato il suo posizionamento fisico in sede di stesura degli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.
4. Per le forme di intervento si applica l'art.78.

Art.80 Zone E e attività agrituristica

1. Le zone E sono le parti del territorio prevalentemente agricole.
2. Nelle zone E1 interne al perimetro di iniziativa comunale orientata del PTC del Parco del Ticino, sono ammesse esclusivamente le opere e le funzioni finalizzate alla conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli. Per le porzioni comprese nelle zone C, D, G del piano territoriale del Parco della Valle del Ticino valgono i disposti del piano territoriale. In tale zona le recinzioni sono consentite nel rispetto delle prescrizioni previste per opere analoghe dalle NTA del PTC del Parco del Ticino.
3. Nelle zone E2 esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata valgono i disposti del piano territoriale del Parco della Valle del Ticino.
4. In coerenza al titolo III della l.r. 12/05 ogni intervento edilizio da attuarsi su fabbricati ed edifici rurali, ivi compresi gli ampliamenti consentiti, è soggetto a piano di recupero o permesso di costruire convenzionato, se prevede funzioni diverse da quella agricola e ne risulta altresì accertato lo stato di dismissione. È consentita l'attività agrituristica in conformità alla vigente normativa statale e regionale.

Art.81 Zone F – Definizioni

1. Le zone F previste dal DM 1444/68 e s.m.i. sono le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale o di uso pubblico di interesse generale e così ulteriormente classificate in:
 - F1 - attrezzature per l'istruzione superiore, sanitarie ed ospedaliere esistenti;
 - F1a - attrezzature a livello comprensoriale
 - F2 - parchi pubblici urbani territoriali, per la pratica e lo spettacolo sportivo;
 - F2a - per verde intercomunale a basso grado di attrezzature.

Art.81 bis Zone F1, F1a, F2, F2a - Indici urbanistici

1. Nelle zone omogenee F sono consentite le destinazioni specificate all'articolo 81 e nelle tavole di P.R.G. e quelle ammesse dal piano territoriale del Parco della Valle del Ticino.
F1 = Nelle zone per attrezzature per l'istruzione superiore, sanitarie ed ospedaliere sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti per una superficie coperta massima del 10%, aggiuntiva della superficie coperta esistente al momento della adozione della "Variante alle aree standard e apposizione nuovi vincoli". In tutti gli altri casi si potrà intervenire mediante pianificazione esecutiva.
F1a = La progettazione e la realizzazione delle strutture di livello comprensoriale è demandata agli Enti competenti per legge in materia nonché ad organismi anche d'interesse pubblico o soggetti privati, previa convenzione, atto a garantire i fini istituzionali dell'intervento e la destinazione pubblicitaria dei beni immobili. L'attuazione di tali previsioni è possibile solo previa predisposizione di piano particolareggiato e/o Piano esecutivo o altre forme di pianificazione o programmazione negoziata esteso a tutta l'unità di azionamento individuata nella variante di PRG in conformità all'art.81 del PTCP. L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici: $Rc = 30\%$ $Sf H = 15$ m. Lo studio del Piano esecutivo dovrà peraltro interessare anche aree di pari estensione a quella individuata, ricadente nell'ambito della zona F2a, con previsione ed attuazione di interventi di riqualificazione e manutenzione ambientale o strutture fruibili dalla collettività nel rispetto dell'ambiente naturale quali: alberature lungo i corsi d'acqua, strade e percorsi ciclopedonali; recupero e manutenzione dei corsi d'acqua; attrezzature per la fruizione del parco.
 Le prescrizioni limitative delle superfici d'intervento e della loro individuazione, devono essere intese come orientative sia pure con dovere d'idonea motivazione.
F2 = Nelle zone destinate a parchi pubblici urbani territoriali per la pratica e lo spettacolo sportivo sono ammessi interventi anche di privati da realizzare mediante Programmi Integrati di Intervento, nei quali sono anche stabilite le forme e modalità del loro uso pubblico, è consentito un aumento della superficie coperta massima del 10% aggiuntiva della superficie coperta esistente al momento della adozione della "Variante alle aree a standard e apposizione nuovi vincoli".
F2a = Queste zone sono riservate alla formazione di parchi metropolitani attrezzati in funzione del tempo libero, dello svago e della ricreazione. Per la loro particolare ubicazione e natura, in queste zone la funzione naturalistica del verde e degli spazi liberi deve essere preminente. Sono considerate compatibili con la funzione e la destinazione generale le seguenti strutture di uso pubblico: a) sportive, per lo sport e il tempo libero; b) culturali, sociali e sanitarie con i relativi servizi e parcheggi
 L'autorizzazione delle strutture di cui sopra, è subordinata all'approvazione di un Piano particolareggiato e/o Piano esecutivo o altre forme di pianificazione o programmazione negoziata, convenzionati all'uso pubblico delle aree e delle strutture oggetto di intervento in conformità all'art.81 del PTCP.
 In relazione alla loro specifica funzione e compatibilmente con le funzioni da inserire, la localizzazione di dette strutture, potrà avvenire in adiacenza ai nuclei rurali se la destinazione dell'intervento consente il recupero di volumetrie già esistenti. Qualora dette strutture abbiano autonoma configurazione e/o non risultino compatibili con gli insediamenti rurali esistenti, la loro collocazione avverrà in continuità con i margini del tessuto urbano esistente così come indicato negli obiettivi del PTCP. Indici urbanistici: $Sm =$ Superficie territoriale minima di intervento 100.000 mq. $Sf = 10\%$ Sm , $Rc = 30\%$ $H \max = 10$ mt (tranne per le attrezzature tecnologiche e particolari impianti ammessi).
 Per i fabbricati rurali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e Manutenzione straordinaria (MS). Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla conduzione dei fondi, come previsto per le zone agricole.
 Nel caso di cambio di destinazione d'uso, le cascine sono soggette a Piano di Recupero così come normato all'art.87 zona R4 (Cascina Palazzo PR 23, cascina Galoppa PR 24, Cascina Boschetto PR25) – e così come sopra specificato per le attività compatibili. E' comunque possibile un aumento del 10 % di slp in caso di utilizzo di materiali e criteri aderenti ai principi di Bioarchitettura. Le prescrizioni limitative delle superfici di intervento e della loro individuazione, devono essere intese come orientative sia pure con dovere d'idonea motivazione.
- 2.

TITOLO V
Effetti della qualificazione attraverso inclusione in zone funzionali

Capo I - Prescrizioni Generali

Art.82 Principi e criteri generali

1. La qualificazione attraverso inclusione in zone funzionali incide sull'attività edilizia imponendo tipologie e funzioni coerenti con l'uso indicato e il rispetto delle altre prescrizioni espressamente indicate. Essa incide altresì sull'uso effettivo degli spazi laddove determinati usi o destinazioni risultino espressamente vietate. I piani attuativi comunque denominati determinano e specificano le destinazioni d'uso.
2. Costituisce destinazione d'uso di una area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abilitativo o, in assenza, dalla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio così come dichiarata a fini Ici nel quinquennio.
3. Il mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere deve sempre avvenire nel rispetto delle prescrizioni o limitazioni previste nelle zone funzionali e dei requisiti igienico-sanitari di sicurezza necessari per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso consegue l'opportuno aggiornamento catastale disposto dalla vigente legislazione.
4. Il mutamento di destinazione d'uso di un edificio qualora comporti un aumento di carico urbanistico, attraverso una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinato, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se richiesti, al versamento del differenziale degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art 44 comma 12 della l.r. 12/2005 s.m.i.
5. Nelle zone SC, VC, IF e SP è consentita la formazione di spazi commerciali realizzati dal Comune o da altri Enti e da privati previa convenzione con il Comune aventi finalità pubbliche o di pubblico interesse volti alla valorizzazione delle specifiche funzioni insediate od insediabili strettamente correlate ai servizi erogati e non conferibili in altre forme.

Art.83 Altezze, Rapporti di copertura, Rapporti di occupazione

1. Se non diversamente previsto per H, RC ed RO valgono i limiti di cui alla seguente tabella:

Zone	R2	R3	R7	R/I	R/T	I1	SC	VC	ST	SP	VP	IF	P
H	16,5	14	16,5	21	21	21				16,5	10,5		14
RC	30	30	40	50	50	60	60	10	80	50	30	20	30
RO	60	60	60	75	75	80	80	20	80	75	60	30	80

Capo II - Zone R

Art.84 Caratteri generali

1. Le zone R sono destinate prevalentemente alla funzione residenziale. Sono destinazioni d'uso accessorie e compatibili: il commercio di vicinato e le medie strutture con le limitazioni e le tipologie previste all'art.31. Le attività compatibili con la residenza non devono indurre aggravii al regime del traffico veicolare e della sosta
2. Nelle zone residenziali al fine di evitare l'insorgenza di intolleranze sono vietate le attività e le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose comunque incompatibili con la residenza, è altresì vietato l'insediamento di:
 - attività produttive classificate insalubri prima e seconda classe ai sensi del D.M. 05.09.1994 s.m.i.
 - pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;
 - attività poste in spazi sovrastanti locali ad uso residenziale che possano provocare disagio o compromettere il confort abitativo dei residenti;
 - Salvo diversa previsione espressa sono vietate le attività di logistica.

Art. 85 Zone R6

1. Le zone R6 sono destinate ad insediamenti residenziali di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata nell'ambito di PRU, nelle quali sono consentite anche funzioni di servizio pubblico e commerciali/terziarie nel palazzo S. Carlo al piano terreno per le parti così contrassegnate sulle tavole delle destinazioni d'uso allegate al progetto planivolumetrico del PRU.
2. Le zone R6 risultano tra loro diversificate in riferimento ai problemi e alle caratteristiche dei diversi complessi, secondo le specificazioni di cui ai seguenti commi.
 - a) Per il complesso S. Carlo: If = 5,0; Rc = esistente; H = esistente
 - b) Per il complesso dell'Annunciata: If = 4,3; Rc = esistente; H = esistente
 - c) Per il complesso ex Macello: If = 4,2; Rc = esistente; H = esistente
3. È comunque consentito in tutti i complessi, anche oltre i limiti precedenti, il recupero dei fabbricati esistenti.

Art.86 Zone R7

1. Le zone R7 risultano tra loro diversificate in riferimento ai problemi e alle caratteristiche dei diversi ambiti e con le limitazioni e le tipologie previste all'art.31. In tale zona gli interventi devono garantire una pluralità di funzioni e di destinazioni compatibili con la residenza oltre che un adeguato reperimento di infrastrutture viabilistiche e di parcheggio di uso pubblico.

Art.87 Indici urbanistici nelle zone R1, R2, R3, R4, R5

1. Nelle zone R1, R2, R3, R4 vigono gli indici urbanistici di cui ai seguenti commi
Zone R1: If 4,5.
Zone R2: If 2,5; per gli interventi nelle zone R2 soggetti a pianificazione attuativa valgono i seguenti indici e parametri urbanistici ulteriori o speciali: It 20.000 per ettaro; Rc 40; Ro 60%.
Zone R3: If 1,5.
Zone R4: If , Rc e H: quello esistente al momento dell'adozione delle presenti norme fatti salvi per H gli adeguamenti igienico/sanitari prescritti. Per l'ambito di via Manzoni angolo Via Caprera (PII 2) si vedano le norme Tecniche di Attuazione specifiche (Allegato 1c al al PII 2)
2. Nell'ambito del Molino Primo (PR 21 e PR 22): è consentita la monetizzazione dello standard ad eccezione delle aree a parcheggio e dovranno essere realizzati tutti gli allacciamenti necessari (fognatura, illuminazione, ecc.) Inoltre nel: PR 21 è consentito l'aumento della volumetria del 10 % in caso di utilizzo di materiali e criteri aderenti ai principi della Bioarchitettura; PR 22, contestualmente al recupero volumetrico, dovrà essere realizzata la bretella di collegamento tra Via verbanò e Via Vigna e la sistemazione del sedime stradale di via Verbanò tra i due Piano di Recupero
3. Zone R5: vedi **Allegati A e A1** e Art 87 bis. I piani attuativi inclusi nell'allegato A1 ricadono nelle sottozone di cui all'articolo 88.

Art. 87 bis Piano Particolareggiato di recupero e riqualificazione Ambientale

1. Nell'ambito territoriale lungo il naviglio di Bereguardo, in località Castelletto in prossimità della corte Gabaglia, viene previsto un Piano Particolareggiato di recupero e Riqualificazione Ambientale della riva del Naviglio che prevede come prevalente la destinazione residenziale, la residenza protetta per categorie speciali, per studenti ed ogni altra con le prime compatibili, con esclusione delle funzioni industriali, commerciali di media e grande distribuzione e le attività ludiche di consistente dimensione (es. discoteche). Le funzioni sono determinate nello strumento attuativo. Indici urbanistici: St = 26.086 mq - It = 0,6 mc/mq - H max = 7,50 m - Volumetria max = 15.625 mc
E' consentito l'aumento della volumetria del 10 % in caso di utilizzo di materiali e criteri aderenti ai principi della Bioarchitettura. Il Piano dovrà contenere soluzioni progettuali atte a garantire un adeguato inserimento paesistico ed ambientale con particolare riferimento all'art. 34 del PTCP.

Art.88 Indici urbanistici e prescrizioni specifiche nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6, C8,C9,C10

1. Nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 vigono gli indici urbanistici e le prescrizioni specifiche di cui ai seguenti commi.
2. **C1 Insediamenti urbani di densificazione e compensazione ecologica** (PL 16-17, PL 21-22, PL23, PL31, EEP 35):
It = 1; Sf 35; Cp 55 (salvo PL 31 Cp 40; EEP 35 Cp 50); H=24 (salvo EEP 35 H = 14); Rc 40 Ip 40%; A = 40/ha; Ar = 60/ha.
3. Per l'ambito relativo al PL 16-17, la cessione delle aree a standard deve essere pari alle quantità (10.337 mq) meglio specificate nell'Allegato Al. In sede attuativa, il piano esecutivo dovrà garantire un disegno compatto delle aree a standard nell'ambito della superficie relativa all'ex PL 16 e tale da garantire un'adeguata superficie a verde a tutela dell'edificato esistente circostante.
4. **C2 Insediamenti residenziali in aree strategiche** (PL3-5, PL4, PL6):
It = 0,8; Sf 60; Cp40; H 18; Rc 40; Ip =50 ;A = 60/ha; Ar 60/ha.
Nell'ambito relativo al PL 4 la localizzazione delle aree a standard dovrà essere coordinata con quella attuata nel PL1 adiacente, così da configurare una continuità morfologica e un disegno unitario ed armonico sotto il profilo ambientale. L'affaccio lungo il canale scolmatore dovrà essere adeguatamente piantumato con nuovi filari di alberi, utilizzando essenze latifoglie caduche, appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà essere superiore a 10 mt.
5. **C3 Insediamenti residenziali marginali di contenimento e redistribuzione volumetrici** (PL18, PL28):
It 0,88 (salvo PL 38 It 0,858); Sf 50; Cp 50; H 18; Rc 40; Ip = 50 ; A = 60/ha; Ar = 60/ha.
Nell'ambito relativo al PL 28, il tracciato della viabilità pubblica di progetto potrà subire lievi modificazioni a seguito della realizzazione di opere di interesse pubblico già appaltate. Nell'ambito relativo alla Sf a destinazione privata del PL 28, il disegno complessivo del nuovo insediamento dovrà garantire una zona a verde inedificabile privato finalizzata alla tutela della fascia arborata ripariale che attraversa l'ambito stesso.
6. **C4 Insediamenti residenziali di contenimento volumetrico** (PL15, PL19, PL30, PL32, EEP 36):
It 0,6; Sf 50; Cp 50; H 14 (salvo EEP 36 h 10,50); Rc 40; Ip = 50; A 40/ha; Ar 60/ha.
Nell'ambito relativo al PL32 è prescritto il divieto di accesso dalla SS 526.
7. **C5 Insediamenti residenziali di redistribuzione volumetrica**:
It = 0,9; Sf 50; Cp = 50; H= 18; Rc 40; Ip 50; A = 60/ha; Ar 60/ha.
Nell'ambito relativo al PL24-25 a sud ovest di via Silvio Pellico, si dovrà garantire un corridoio verde di sezione non inferiore a 20 mt che connetta tra loro le aree standard individuate nell'azonamento, da realizzarsi prevalentemente lungo il confine con gli insediamenti già esistenti.
8. **C6 Insediamenti per attrezzature ricettive** (PL10-11):
It 1; Sf 50; Cp 50; H 14; Rc 40; Ip 50; A = 40/ha; Ar = 60/ha.
9. **C8 Insediamenti per attrezzature ricettive e residenziali** (PL 37):
St 28.722 mq It = 0,5 mc/mq, Sf 45, Cp 50, h 10,50, Rc 40 Ip 50 A = 40/ha, Ar 60/ha.

E' consentito l'aumento della volumetria del 10 % in caso di utilizzo di materiali e criteri aderenti ai principi della Bioarchitettura.

10. **C9** Insedimenti urbani di densificazione abitativa (EEP38):
It 1,2; Sf 50; Cp 50; H 14; Rc 40; Ip 50; A = 40/ha; Ar = 60/ha.
11. **C10** Insedimenti urbani di densificazione abitativa e fini sociali (EEP39, EEP 40, EEP 41):
It 2,5 (salvo EEP 39 It 2,2); Sf 70; Cp 30; H 14; Rc 40; Ip 30; A = 40/ha; Ar = 60/ha.
12. Per gli insediamenti residenziali EEP 36 e PL 37 di cui alla "Variante al PRG – Piano d'Area Zona Sud Est", i piani attuativi dovranno contenere soluzioni progettuali atte a garantire un adeguato inserimento paesistico ed ambientale con particolare riferimento all'art.34 del PTCP

Art.89 Indici urbanistici e prescrizioni specifiche nelle zone R7

1. Nelle zone R7 vigono gli indici urbanistici e le prescrizioni specifiche di cui ai seguenti commi.
2. Indici urbanistici nelle zone R7: Ut = 4.500 mq/ha; Rc 40; Ro 60; H 16,5 .
3. Aree a standard nelle zone R7: 26,5 mq/abitante, in tutti gli altri casi, salvo quelli di seguito specificati, la quota minima di standard di cui sopra, non può essere monetizzata:
ambito via Novara: quota minima di aree a standard da cedere pari al 25% della St;
ambito S. Pietro A: quota minima di aree a standard da cedere pari al 35% della St
4. In tali zone l'indice volumetrico potrà essere incrementato del 20% qualora per tali volumetrie aggiuntive l'operatore si impegni ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati sulla base dei costi di cui all'art.18 Del DPR 380/01. Per la corrispondente porzione, inoltre, si ha esenzione dal costo di costruzione.
5. Nell'ambito di via Novara, il volume è pari a mc 16.000, H = 16,50, Rc = 40%, Ro 60% e distanze dai confini m 10

Art.90 Indici urbanistici e prescrizioni specifiche nelle zone R/I

1. Le zone R/I sono destinate ad insediamenti residenziali con significativa presenza di insediamenti industriali e/o artigianali.
2. Indici urbanistici: Uf 0,80 mq/mq
3. Ai sensi dell'art. 47 della l.r. 12/05 gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione o di ricostruzione sono subordinati al permesso di costruire convenzionato ovvero alla denuncia di inizio attività con atto unilaterale d'obbligo, per la formazione di un parcheggio urbano di uso pubblico (PU) nella misura di 3 mq ogni 100 mc con un minimo di 2 posti auto. Tale parcheggio dovrà essere realizzato a cura degli interessati quale dotazione atta a consentire un corretto equilibrio insediativi. In caso di accertata impossibilità del parcheggio urbano si dovrà prevedere in alternativa all'asservimento, la corresponsione della somma necessaria per realizzazione di analoga opera. Per gli interventi interessanti più fabbricati o su più lotti attigui e quindi incidenti sull'assetto urbano del contesto, si dovrà procedere attraverso un piano attuativo o di recupero.

Art.91 Indici urbanistici e prescrizioni specifiche nelle zone R/T

1. Le zone R/T sono destinate ad insediamenti residenziali con presenza di insediamenti terziario-amministrativi,
2. Indici urbanistici: Uf 0,8 mq/mq;
3. Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione soggetti a pianificazione attuativa e valgono i seguenti indici e parametri urbanistici: Ut = 6.000 mq/ha; Rc = 50; Ro = 75; H 21.

Capo III - Zone I

Art.92 Caratteri generali

1. Le zone I sono destinate ad insediamenti produttivi, industriali e artigianali nonché alle relative aree ed impianti di servizio, e si suddividono nelle sotto zone di cui ai successivi articoli.

Art.93 Zone I1

1. Le zone I1 sono destinate alle attività produttive. Le attività di vendita sono soggette alle prescrizioni previste all'art.31;
2. In ogni complesso produttivo è ammessa una residenza per il personale di custodia per una superficie massima di 100 mq di slp.
3. Per gli edifici esistenti caratterizzati da tipologia dell'edilizia industriale sono altresì compatibili, una volta garantiti i requisiti igienico sanitari e di sicurezza previste per le varie attività, assicurati dall'agibilità, la localizzazione di funzioni ricreative, associative o per il tempo libero e sanitarie.
4. Sono vietate le funzioni: residenziali, nonché gli insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non assicurino la sussistenza dei requisiti minimi di accettabilità ambientale, igienico sanitaria e di sicurezza previsti dalle norme vigenti.
5. In caso di demolizione e/o ricostruzione di edifici con caratteristiche tipiche dell'edilizia produttiva, poste in stato di degrado o sotto utilizzo, fatta salvo il rispetto dell'art. 3.2.6 del regolamento locale di igiene, è necessario la presentazione di piano attuativo o di un permesso ci costruire convenzionato.
6. Indici urbanistici: Uf 0,80 mq/mq

Art.94 Zone I2

1. Nelle zone I2, salvo che nei comparti C6 e C7 che vengono successivamente normati, sono ammesse le destinazioni d'uso produttive; le attività espositive e di vendita, con le limitazioni e le tipologie previste all'art.31;
2. In ogni complesso produttivo è ammessa una residenza per il personale di custodia per una superficie massima di 100 mq di slp.

3. Sono vietate le funzioni: residenziali, nonché gli insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non garantiscano sufficienti garanzie relativamente ai requisiti minimi di accettabilità igienico sanitaria o di sicurezza previsti dalle norme vigenti.
4. Gli indici urbanistici sono indicati nell'allegato C
5. Per la zona D-I 2 di cui all'Allegato C1 valgono i seguenti indici e parametri: Ut = 5.000 mq/ha; Sf 55; Cp = 45; H15; Rc = 60 ; Ip = 20; A 80/ha; Ar = 60/ha
6. Limitatamente a particolari attrezzature tecnologiche come silos, torri di raffreddamento, ecc è consentita una H. 30.
7. Prescrizioni particolari per i comparti C6 e C7. Nei comparti C6 e C7 sono ammesse le destinazioni produttive e quelle con esse compatibili. Non sono ammesse la media e la grande distribuzione commerciale. E' consentito un incremento della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura, rispetto agli indici di zona, pari al 10% nel caso di insediamento di attività innovative o ad alto contenuto tecnologico.
Le superfici territoriali dovranno avere, al fine di garantire un adeguato equipaggiamento del verde, un rapporto di alberatura = 80 A/ha e un rapporto arbustivo = 60 Ar/ha.
Le superfici fondiari dovranno essere piantumata verso gli spazi pubblici, in modo da creare fasce verdi a mitigazione degli insediamenti. Le recinzioni dovranno avere altezza massima di 2 m, di cui 20 Cm di basamento e la restante parte dovrà consentire la visibilità delle aree verdi e delle alberature. Ogni intervento di trasformazione, comprese le recinzioni, deve rispettare una distanza di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua. Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, rumorose, dannose o inquinanti, in particolare modo tutte le attività insalubri di prima classe.
Gli interventi in tali comparti sono soggetti alla predisposizione di piani per gli insediamenti produttivi (PIP), i quali devono prevedere:
 - delle fasce alberate di mitigazione, poste verso le aree agricole confinanti, oltre agli arbusti, all'interno delle quantità previste dagli indici prescritti dalla normativa;
 - le fasce alberate di mitigazione dovranno essere costruite dalle essenze arboree specificate nel repertorio B allegato al PTCP della Provincia di Milano;
 - nel comparto C6 l'edificazione dovrà rispettare una distanza minima dall'orlo della scarpata, posta lungo il confine ovest del comparto pari all'altezza della scarpata stessa;
 - per il comparto C7 viene allegata una scheda prescrittiva con indicate le fasce di verde alberato, pubbliche e private, poste lungo tutti i lati del comparto e lungo la roggia Boschetto che attraversa il comparto stesso. Viene altresì indicato l'accesso dalla Strada Statale 526 dove è prevista, nella tavola D 15 del PRG, la realizzazione di una rotonda.

Capo IV - Zone SC

Art.95 Destinazioni

1. Le zone S.C. sono riservate a spazi pubblici o attività collettive di cui alla disciplina regionale in materia di standards urbanistici a livello comunale, ivi comprese le attività religiose e di culto.
2. Salvo diversa disposizione non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

Art. 96 Prescrizioni particolari

1. Per le zone con destinazione in atto ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico si intende confermata l'utilizzazione esistente come classificata dalla disciplina regionale.
2. Al fine di garantire l'osservanza delle disposizioni in materia di standards urbanistici a livello comunale e la massima integrazione dei servizi, la destinazione specifica delle aree di cui al presente articolo verrà individuata mediante apposita deliberazione di approvazione di progetto di opera pubblica.

Art.97 Intervento di soggetti privati

1. E' ammesso l'intervento diretto di soggetti privati per la realizzazione degli interventi previsti.
2. L'intervento di cui al comma 1 è subordinato a convenzione ed altresì, ove l'area sia di proprietà comunale, a concessione.

Art.98 Prescrizioni particolari per le zone AR

1. Nelle zone AR è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'ente, istituzionalmente competente. La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.
2. Per le zone AR di proprietà degli enti di religione e di culto non ancora utilizzate ai fini di istituto, si intende assegnata la destinazione ad attività religiosa e di culto salvo diversi accordi tra la competente autorità religiosa e l'autorità comunale, nel quale caso, ove la destinazione non riconfermi la natura di servizio pubblico o di pubblico interesse, dovrà assumersi, nel rispetto delle procedure di variante al P.R.G., specifica deliberazione da parte del Consiglio Comunale.

Capo V - Zone VC

Art.99 Destinazioni

1. Le zone V.C. sono riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi urbani e di quartieri, giardini, zone a verde, verde di connettivo e le relative attrezzature per il gioco, il ristoro relativo alle attività ammesse, lo sport ed il tempo libero di cui alla disciplina regionale in materia di standards urbanistici a livello comunale.
2. Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia nel limite di 100 mq di slp e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

Art. 100 Prescrizioni particolari

1. Si applica l'art. 97.
2. E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, purché sia garantito, a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo e la contestuale sistemazione a verde con idonea piantumazione.
3. In assenza di presenze monumentali è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
4. La destinazione standard per le aree di proprietà comunale denominate "Centro Balneare Ticino e Colonia Enrichetta", è subordinata alle vigenti norme di Attuazione del P.T.C. approvato con D.C.R. n. 7/919 del 26.11.2003.
5. Nel Comparto C3 posto nella zona produttiva Sud-Est del centro abitato, individuato nell'allegato "C", oltre alle destinazioni previste all'art. 99 comma 1 si prevedevano le seguenti destinazioni: attività ricettive, di ristorazione, di servizio, eventuale residenza di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti.
6. Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

Capo VI - Zone ST

Art.101 Destinazioni

1. Le zone S.T. sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e/o di uso pubblico di carattere tecnologico, quali rimesse dei mezzi di trasporto pubblico, centri collaudo autoveicoli, impianti di smaltimento di rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas metano nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi.
2. Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.
3. Si applica l'art. 97.

Capo VII - Zone SP

Art.102 Destinazioni

1. Le zone SP sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata, ma di uso o interesse pubblico, con vincolo non preordinato alla espropriazione o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Nelle zone SP, salvo quanto previsto dall'art.103 sono ammesse le seguenti destinazioni: scolastiche, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e ricreative, parcheggi, attrezzature sportive.
2. Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

Art.103 Indici urbanistici

3. Sono prescritti i seguenti indici urbanistici: Uf 1,5; Rc 50 e comunque non inferiore all'esistente al momento dell'adozione delle presenti norme; Ro 75, non può essere superata l'altezza prevalente degli edifici preesistenti e circostanti.

Art.104 Prescrizioni particolari

1. Nelle zone S.P. contrassegnate da apposita simbologia sulle tavole di azionamento è ammessa unicamente la realizzazione di impianti ed attrezzature con destinazione sportiva nel rispetto dei seguenti indici urbanistici: Uf 0,2; Rc 20; Ro =30; H14.
2. Per gli interventi soggetti a pianificazione esecutiva valgono i seguenti indici e parametri urbanistici: UF, RC, RO, H= esistenti al momento dell'adozione della "Variante alle aree standard ed apposizione nuovi vincoli"; aree a standard min. 30% della St.
3. Sono ammesse altezze maggiori di quelle di cui al comma 1 esclusivamente nel caso di impianti sportivi coperti.
4. Nelle zone SP purché non interessate da presenze monumentali, è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

Capo VIII - Zone VP

Art.105 Destinazioni ed indici urbanistici

1. Le zone VP sono destinate ad insediamenti residenziale. Sono destinazioni d'uso compatibili: il commercio di vicinato, con le limitazioni e le tipologie previste all'art.31,
2. Salvo diversa previsione espressa sono vietate le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza.
3. Le zone libere da costruzioni devono essere sistemate a giardino con divieto di costruzione anche in sottosuolo con l'eccezione di autorimesse interrato, nel rispetto del rapporto di occupazione sotto indicato, con formazione di una sovrastante coltre di coltivo di almeno cm. 80 di spessore da sistemare parimenti a giardino.
4. Indici urbanistici: If 0,8 mc/mq

Art.106 Prescrizioni particolari

1. Per l'ambito assoggettato dalle tavole del PRG a piano di lottizzazione viene allegato un disegno urbanistico in cui sono indicate: le zone edificabili, le zone a verde privato inedificabile, la viabilità pubblica, le aree a standard.

2. Le tavole del piano individuano i fronti edificati sui quali gli interventi di recupero devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'edificio e non possono modificare in alcun modo la sagoma dell'edificio stesso.
3. Per gli ambiti relativi al piano d'Area di Castelletto e Mendosio, l'altezza massima prevista è 8 m. E' consentito l'aumento della volumetria del 10 % in caso di utilizzo di materiali e criteri aderenti ai principi della Bioarchitettura.

Capo IX - Zone PV

Art.107 Disciplina generale

1. Le zone PV comprendono le ville con i relativi parchi e giardini che configurano un complesso di pregio ambientale e paesistico e meritano di essere conservate nella loro consistenza e caratteristiche attuali.
2. Nelle zone PV sono ammesse le funzioni residenziali, la ristorazione e le attività ricreative, culturali, associative, assistenziali e sanitarie.
3. Non sono consentite altre destinazioni se non le eventuali attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti. Nelle zone PV sono consentiti, la MO, la MS, il RS, il RC, e la RE senza incremento volumetrico.
4. E' ammesso un incremento "una tantum" pari al 10% max. della superficie utile esistente finalizzato al miglioramento degli standard abitativi, purché tale intervento non costituisca un'aggiunta volumetrica ma recuperi superfici esistenti, anche se utilizzate ad uso non residenziale.
5. Le aree PV sono altresì destinate alla formazione di giardini pertinenziali a costruzioni esistenti o di nuova formazione con strutture funzionali legate all'utilizzo del verde senza permanenza stabile di persone.

Art.108 Prescrizioni particolari

1. Con apposita simbologia il P.R.G. individua gli edifici in cui sono ammessi solo gli interventi di MO e MS, RS e RC nonchè i fronti edificati sui quali gli interventi di recupero devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'edificio e non possono modificare in alcun modo la sagoma dell'edificio stesso.
2. Per il verde esistente si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 121.
3. E' fatto obbligo conservare la vegetazione esistente nel migliore stato naturale e di rispettare l'andamento naturale del terreno.

Capo X - Zone S

Art.109 Destinazioni

1. Le zone S sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale sia di interesse pubblico che di interesse privato rientranti nella seguente tipologia: attrezzature per la protezione civile; per gli spettacoli ivi compresi quelli itineranti; per l'assistenza e la sanità; per la cultura lo sport e il tempo libero.
2. Sono compatibili le seguenti destinazioni: attività commerciali con le limitazioni e le tipologie previste all'art.31; attività direzionali; attività ricettive; attività espositive.
3. E' altresì compatibile, purché integrata con le destinazioni di cui ai commi 1 e 2, la residenza di custodia.
4. Per quanto non specificamente disposto vale la disciplina delle zone C.

Art.110 Prescrizioni particolari per la zona S2

1. Indici urbanistici: Ut = 2.000 mq/ha; Sf 50; Cp 50; Ip = 50; A = 80/ha; Ar = 60/ha. Destinazioni: Res. pubblica e privata = mm. 30% e max. 50% della SIp complessiva Comm.=5% della SIp complessiva, da realizzare al piede degli edifici residenziali e non accorpabile in un edificio destinato esclusivamente ad uso commerciale Terz. e attrez. generali = mm. 45% e max. 60% della SIp complessiva All'interno della SIp a destinazione residenziale sarà facoltà della convenzione allegata al piano attuativo scegliere, in alternativa, la realizzazione degli interventi seguenti: la cessione gratuita di aree dove edificare almeno il 30% della SIp totale residenziale in edilizia convenzionata o sovvenzionata da parte del Comune o di altri soggetti qualificati; la realizzazione di una quota pari almeno al 12% della SIp totale residenziale realizzata dal piano attuativo da assoggettare a locazione convenzionata per anni venti ovvero da cedere gratuitamente al Comune per residenza sociale o servizi pubblici. In entrambi i casi gli interventi dovranno essere coordinati e contestuali alla predisposizione del piano attuativo unitario, che comprenda anche la quota residua di SIp realizzata a titolo privato dai lottizzanti. Nell'ambito relativo alla zona S2 va garantito un corridoio verde di sezione non inferiore a 20 mt che connetta tra loro il parco lungo la roggia Cardinala con l'area a standard individuata nell'azonamento del PL6 adiacente.
2. L'accesso lungo via Giotto può essere consentito solo a condizione che la convenzione relativa alla zona S2 contenga un impegno da parte dei lottizzanti ad assumersi l'onere della realizzazione del nuovo svincolo fra via Giotto e la SP 114 secondo un progetto concordato con l'Amministrazione.

Capo XI - Zone IF

Art.111 Caratteri generali

1. Le zone I.F. sono destinate ad impianti ferroviari e comprendono gli scali con le relative attrezzature accessorie, nonché gli edifici a loro connessi.

Capo XII - Zone RS e Fasce di arretramento

Art.112 Caratteri generali

1. Le zone RS e le fasce di arretramento sono destinate agli ampliamenti della viabilità esistente, e nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili, e piantumazione e sistemazione a verde a conservazione dello stato di natura, nonché a protezione delle linee ferroviarie esistenti.
2. Dette zone sono inedificabili, salva la realizzazione di distributori di carburante e di cabine di trasformazione dell'energia elettrica. All'interno di tali aree potranno essere realizzate recinzioni nel rispetto della distanza minima dal ciglio stradale di 5 mt.

Art.113 Interventi di ambientazione

1. Gli interventi ammessi nelle zone di rispetto o nelle zone adiacenti di cui siano pertinenze sono subordinati alla piantumazione secondo le modalità specificate nei commi successivi. Nel caso la zona di rispetto stradale si trovi contigua a due zone a destinazione diversa, l'una edificabile e l'altra a standard, essa sarà scorporata in due aree di pertinenza attribuite rispettivamente alle due zone e separate secondo una linea virtuale che corre perpendicolare rispetto all'asse della viabilità.
2. Le zone di rispetto dovranno essere ambientate sulla base di un progetto redatto in scala adeguata da allegarsi a quello per interventi in zona che comprenda come area di pertinenza la zona di rispetto.
3. Gli interventi, ove necessario, sono subordinati alla contestuale realizzazione di barriere artificiali fonoassorbenti.
4. Gli interventi di ambientazione comprendono:
 - il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando essenze latifoglie caduche, appartenenti alla vegetazione tipica della zona: la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà essere superiore ai 10 mt;
 - la realizzazione di fasce alberate attrezzate con la piantumazione di essenze di latifoglie caduche, appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea A 0,02 Sf e un parametro di densità arbustiva Ar 0,04 Sf; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - la realizzazione di dune alberate con altezza massima non inferiore a 3 mt dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde secondo i parametri A e Ar di densità arborea e arbustiva rispettivamente pari a 0.01 Sf, 0,02 Sf nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - l'installazione di barriere antirumore artificiali preferibilmente in legno integrate da elementi di verde.
5. Tutte le indicazioni e specificazioni di cui sopra dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi delle opere stradali; tutti gli interventi relativi sono infatti considerati parte integrante dell'opera stradale.

Capo XIII - Zone P

Art.114 Prescrizioni generali

1. Le zone P sono destinate a parcheggio pubblico. Sono ammesse le realizzazioni di attrezzature multipiano sia fuori terra che in sottosuolo. Sono altresì ammesse le attrezzature tecnologiche di servizio nonché gli uffici strettamente connessi con la funzione svolta.
2. E' ammessa, nel rispetto degli indici di cui all'art. 83, la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, purché sia garantito, a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo e la contestuale realizzazione di parcheggi pubblici in superficie con eventuale sistemazione a verde con idonea piantumazione.

TITOLO VI STRADE E FASCE DI RISPETTO

Art.115 Caratteristiche delle strade

1. Le strade previste negli elaborati grafici del P.R.G. sono classificate secondo la seguente gerarchia:
 - A. strade fondamentali (tipo c. d.m. 01/04/68);
 - B. strade comprensoriali principali (tipo d d.m. 01/04/68);
 - C. strade comprensoriali;
 - D. strade locali primarie.

Alla rete così definita fanno capo le strade comunali, costituite dalla rete viaria di livello Comunale.

Le presenti norme regolano per le varie classi di strade:

 - 1) - caratteristiche tecniche;
 - 2) - intersezioni;
 - 3) - distanza tra gli accessi;
 - 4) - fasce di rispetto;
 - 5) - fasce di arretramento.
2. Caratteristiche tecniche delle strade: sulla base delle norme tecniche contenute nel Bollettino Ufficiale del C.N.R. -anno VII – n. 31 paragrafo 2) ed ai sensi dell'art. 4 del Decreto Ministeriale 01/04/68 n. 1404, sono prescritti i seguenti principali requisiti per le varie classi di strade:

A - Strade fondamentali : larghezza carreggiata con banchine e/o marciapiedi min. 21 mt. fascia di rispetto (esterno perimetro centro abitato) min. 30 mt. fascia di arretramento (interno perimetro centro abitato) min. 10 mt.

B - Strade comprensoriali principali : larghezza carreggiata con banchine e/o marciapiedi min. 15 mt. fascia di rispetto

(esterno perimetro centro abitato) min. 20 mt. fascia di arretramento (interno perimetro centro abitato) min. 10 mt.

C - Strade comprensoriali : larghezza carreggiata con banchine e/o marciapiedi min. 10,50 mt. fascia di rispetto (esterno perimetro centro abitato) min. 20 mt. fascia di arretramento (interno perimetro centro abitato) min. 10 mt.

D - Strade locali primarie : larghezza carreggiata con banchine e/o marciapiedi min. 10,50 mt. fascia di rispetto (esterno perimetro centro abitato) min. 10 mt. fascia di arretramento (interno perimetro centro abitato) min. 10 mt.

Sono comunque fatte salve le fasce di arretramento di entità minore a quanto prescritto dal presente articolo ove le stesse risultino previste dall'azzonamento di piano e/o rivestano caratteristiche di allineamenti precostituiti.

Le strade non qualificate debbono comunque avere una larghezza minima di 10 mt.

3. Intersezioni ed accessi: Le norme relative alle distanze tra le intersezioni e tra gli accessi, di cui appresso, si riferiscono esclusivamente alle carreggiate di scorrimento e non agli eventuali controviali, per i quali le distanze non sono soggette a particolari limiti. Le intersezioni tra le strade esistenti dovranno gradualmente adeguarsi alle distanze sotto riportate:

A - Strade fondamentali - distanza tra le intersezioni (esterno perimetro centro abitato) min. 500 mt., distanza tra le intersezioni (interno perimetro centro abitato) min. 500 mt. non sono consentite confluenze e accessi

B - Strade comprensoriali principali - distanza tra le intersezioni (esterno perimetro centro abitato) min. 500 mt. distanza tra le intersezioni (interno perimetro centro abitato) min. 500 mt. non sono consentite le confluenze, distanza tra gli accessi min. 500 mt.

C - Strade comprensoriali - distanza tra le intersezioni (esterno perimetro centro abitato) min. 300 mt. distanza tra le intersezioni (interno perimetro centro abitato) min. 150 mt., distanza tra le confluenze min. 50 mt., distanza tra gli accessi (esterno perimetro centro abitato) min. 500 mt. distanza tra gli accessi (interno perimetro centro abitato) min. 300 mt.

D - Strade locali primarie - distanza tra le intersezioni (esterno perimetro centro abitato) min. 300 mt. distanza tra gli accessi (esterno perimetro centro abitato) min. 300 mt.

Le confluenze con strade in entrata ed in uscita dalle quali sia consentita la sola manovra di svolta a destra, non sono da considerare intersezioni, ma dovranno rispettare le distanze minime sopra fissate.

4. In sede di piano di recupero è ammesso comunque ricostruire con l'ingombro preesistente, fatti salvi i limiti inderogabili di distanza dagli edifici, previsti dall'art. 9 del DM 1444 del 2.04.1968.

Art.116 Fasce di rispetto e arretramento

1. Le fasce si calcolano dal limite della carreggiata e, ove esistente, dal marciapiede. Se non diversamente previsto per tutte le strade è stabilita una distanza minima di m 5 nonché quelle del Codice della strada e dal Regolamento di attuazione ove prevedano distanze maggiori

TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 117 Attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli

1. Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli e gli interventi di cui agli articoli 1, comma 2, secondo periodo e comma 6 della legge 5 febbraio 1992, n. 122.
2. Le attrezzature per la distribuzione di carburante sono consentite nelle zone: RS e nelle aree per allargamento sedi stradali, piazze e spazi pubblici.
3. Le attrezzature aventi accesso da strade di categoria A e B devono avere accessi attrezzati e canalizzati.
4. Indici urbanistici: Superficie Massima Coperta=150 mq.; Rc 10% (escluse le pensiline);
5. Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a mt. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, a mt. 7 dal ciglio stradale.
6. I distributori G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone D e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/01/71.
7. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti. Per tali impianti resta salva la possibilità di rilocalizzazione con contestuale recupero ambientale delle aree di provenienza.

Art. 118 Consumi di acqua

1. I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per tutti i fabbisogni idrici.
2. Gli insediamenti residenziali esistenti non allacciati alla rete del pubblico acquedotto dovranno provvedere all'allacciamento entro quattro anni. Gli insediamenti industriali esistenti dovranno allacciarsi al pubblico acquedotto entro lo stesso periodo, per approvvigionarsi dell'acqua necessaria per usi igienico-sanitari.
3. Per le industrie di nuova localizzazione lo standard limite massimo per i consumi d'acqua di falda è fissato in 3800 mc/ha al mese ed è rapportato alla superficie complessiva fondiaria.
4. Potrà essere previsto l'approvvigionamento degli insediamenti industriali attraverso acquedotti, con acque superficiali sotto il controllo pubblico.
5. Per le industrie esistenti l'adeguamento allo standard di cui sopra dovrà avere luogo entro quattro anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.
6. I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.
7. Ai fini della comprova dei consumi d'acqua effettivamente autorizzati le industrie e i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.
8. Non è consentito alle industrie ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi.
9. In tutti i nuovi insediamenti e per gli esistenti quando si effettuano lavori di ampliamento ed in ogni caso quando la zona è servita dalla pubblica fognatura, sia residenziali che produttivi, è vietato lo scarico delle acque luride e dei reflui industriali sul suolo, in sottosuolo e in acque superficiali.

10. Oltre a quanto richiesto dalla legge, i progetti edilizi o di lottizzazione per insediamenti industriali dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:
 - a) la fonte di alimentazione idrica, con dichiarazioni sia del Genio Civile che dell'Acquedotto Comunale della possibilità di prelievo di acqua necessaria per l'insediamento;
 - b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
 - c) la quantità dello scarico ed il recapito finale;
 - d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

Art. 119 Allineamento con i fronti esistenti

1. Ove ciò comporti miglioramenti di ordine architettonico (quali chiusura di fronti ciechi, continuità con le altezze degli edifici del fronte, o delle scansioni e proporzioni delle facciate esistenti) gli edifici di nuova costruzione sorgeranno in allineamento lungo la strada, mantenendo comunque una distanza dagli edifici antistanti non inferiore a 10 mt. escluse le zone A e gli edifici fronteggianti fabbricati posti in zona A, per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione.

Art.120 Disposizioni particolari in materia di distanze dai confini

1. Previa stipula di convenzione con la proprietà confinante è ammessa distanza minore di quella prevista in via generale dalle norme nel rispetto comunque della distanza di 10 mt. tra le pareti nel caso una o entrambe siano finestrate.
2. Per gli edifici residenziali è ammessa l'edificazione a confine, anche non contestuale, se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio con pareti in confine, nei limiti della sagoma esistente.
3. È consentita la costruzione a confine di autorimesse con coperture inclinate con altezza superiore a m. 2,50, previa stipula dell'accordo di cui al comma 2.

Art.121 Tutela e sviluppo del verde

1. È vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.
2. È vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature non-ché inquinare con scarichi o discariche improprie.
3. Nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta.
4. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.
5. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.
6. I progetti ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere tali da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali e di variare comunque il drenaggio ed il rifornimento idrico dell'albero.
7. Parte integrante di ogni progetto sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredate dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e di tutte le opere di sistemazione esterna.
8. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
9. La superficie permeabile non può utilizzarsi come superficie perdente di qualsiasi scolo diretto o indiretto proveniente dalle attività produttive.

Art. 122 Disposizioni in materia impianti di telefonia e a protezione dalle esposizioni i a campi elettro-magnetici

1. Le antenne e i ripetitori telefonici potranno essere installati al di fuori del centro abitato all'interno delle zone funzionali I1, I2, E1, RS ricadenti in aree in cui al momento dell'installazione non vi siano insediamenti in cui è prevista la permanenza di persone entro un raggio di 10 metri.
2. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di coprire con il raggio di influenza dei ripetitori tutto il centro abitato è ammessa l'installazione degli stessi nella zona funzionale I1, in aree in cui al momento dell'installazione degli stessi non vi siano insediamenti in cui è prevista la permanenza entro un raggio di 10 metri.
3. In conformità alla legislazione regionale è comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni a meno di 100 metri da: asili, edifici scolastici, università, nonché strutture socio assistenziali, ospedali, oratori, parco giochi, e strutture che ospitano soggetti minorenni;
4. Ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti, negli interventi edilizi dovrà essere osservata una fascia di rispetto che garantisca l'obiettivo di qualità fissato dalla vigente normativa in relazione alla tensione dell'elettrodotto e non superiore a 3 microTesla.
5. Per gli elettrodotti, le sottostazioni o cabine di trasformazione esistenti nel territorio posti in prossimità di destinazioni residenziali, scolastiche, sanitarie e comunque edifici adibiti a permanenza della popolazione, con particolare attenzione a quella infantile, in coordinamento con eventuali piani di risanamento di cui alla legge 36/2001 e/o di interramenti, potranno essere attuati interventi compensativi e di mitigazione ambientale.

Art. 123 Edifici in contrasto con le destinazioni di zona

1. Per gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona previste dalle tavole grafiche di P.R.G. sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di adeguamento igienico-sanitario.

2. Nelle zone funzionali R3, anche in difformità rispetto agli indici previsti dal Titolo V, sono consentiti ampliamenti alle case uni o bifamigliari esistenti alla data di adozione del P.R.G. ad uso esclusivo residenziale da contenersi nel limite massimo mc. 280 aggiuntivi della volumetria realizzata, calcolata secondo quanto prescritto dall'art.14 comma 1.
3. Nella zona omogenea E1 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. da contenersi nel limite massimo mc. 280 aggiuntivi della volumetria realizzata, calcolata secondo quanto prescritto dall'art.14 comma 2.
4. Nelle zone funzionali I1, anche in difformità rispetto agli indici previsti dall'art. 93, sono consentiti aumenti della SIp all'interno della sagoma degli edifici produttivi esistenti al 30.11.2000, da contenersi nel limite massimo del 10%.
5. Le facoltà di cui ai commi 2, 3 e 4 sono subordinate ad impegnativa unilaterale e monetizzazione degli standard.

Art.124 Deroghe

1. Le norme tecniche di attuazione sono inderogabili salvo che la legge o le norme stesse non prevedano espressamente tale possibilità.
2. Gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche o comunque volti a consentire alle persone con ridotta o assente mobilità o deficit sensoriale ai sensi delle norme in materia di barriere architettoniche di condurre un'esistenza il più possibile libera e dignitosa all'interno dell'abitazione in cui risiedono, possono essere realizzati in deroga alle norme tecniche nella misura strettamente necessaria all'obiettivo sopraindicato e laddove non siano tecnicamente possibili soluzioni equivalenti conformi. In ogni caso non possono essere realizzati in deroga agli indici più di 30 mq. di SIp. La deroga di cui al presente comma, quando non attiene alle opere di rimozione delle barriere architettoniche previste dalla vigente normativa statale e regionale, comporta l'obbligo per il proprietario di ripristinare la conformità alle norme tecniche entro sei mesi dal venir meno per qualsiasi causa della residenza nell'abitazione del disabile beneficiario della deroga, o in alternativa a tale obbligo il proprietario può versare all'amministrazione una somma pari al triplo del contributo di concessione relativo a quanto realizzato in deroga. Detta somma si aggiunge al contributo versato all'atto del rilascio della concessione edilizia ovvero alla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. La facoltà di cui al comma 2 è subordinata alla trascrizione a cura e spese di chi ha titolo a norma dell'art. 4 della l. 10/77 di un'impegnativa unilaterale contenente l'obbligo di corrispondere la somma indicata nel predetto comma 2 al verificarsi della causa ivi prevista nonché l'obbligo di trasmettere tale impegno ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.
4. E' istituito, presso il Servizio Edilizia Privata, il registro delle concessioni edilizie e delle DIA in deroga secondo quanto previsto dal comma 2. Annualmente il Servizio verifica, attraverso il Servizio dello Stato Civile, che il beneficiario sia ancora residente nell'abitazione oggetto della deroga. In caso contrario e fossero trascorsi sei mesi dalla sua cessata presenza, previa diffida, il Servizio Edilizia Privata ordinerà il pagamento di una somma pari a quattro volte il contributo di concessione, ove questa ultima non venisse corrisposta entro 30 giorni dalla richiesta, si procederà coattivamente nelle forme di legge.

Art. 125 Superficie permeabile e attività produttive

1. La superficie permeabile non può utilizzarsi come superficie perdente di qualsiasi scolo diretto o indiretto proveniente dalle attività produttive.

Art. 126 Piani attuativi vigenti

1. Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti, approvati o adottati alla data del 30.11.2000.

Art. 127 Vigilanza e controlli

1. La vigilanza ed il controllo per l'applicazione delle presenti norme saranno effettuati in conformità alla legge.

ALLEGATO A ZONE C - Zone Funzionali R5 - Indici Urbanistici

Zona di riferimento	Modalità di attuazione	Volume totale	Area minima a U2 finale	RC max	H max	Cessioni volume	per PEEP superficie	Altre cessioni
1	PL + EEP	19.000	7.900	40%	24	2.500	1.850	viabilità
2	PL + EEP	34.726	9.200	40%	24	5.000	3.000	viabilità
7	PL + EEP	30.000	8.000	40%	24	4.000	2.700	viabilità
9	PL	4.500	1.200	40%	24			
12	PL	10.000	3.500	40%	24			
13	PL+EEP	9.960	2.640	40%	24	1.300	900	
14	PL	11.000	3.000	40%	24			
20	PL	15.337	4.140	40%	24			viabilità
26	PL	16.000	7.200	40%	24			
27	PL+EEP	22.098	5.853	40%	24	3.100	1.900	viabilità
33	EEP	9.500	2.517	*	24			
34	EEP	37.000	9.805	*	24			

NOTE: Allegato A

1 - nelle zone C sopra riportate, con esclusione delle zone 33 e 34 è ammessa la realizzazione di volume aggiuntivo a destinazione terziario-commerciale nella misura massima del 20% del volume residenziale.
 * definito dal Piano attuativo.

ALLEGATO A1 **ZONE C - Zone Funzionali R5 - Indici Urbanistici**

Zona di riferimento (1)	Sottozone omogenee	Superfici		Indici e parametri						Edificabilità				Cessioni			
		Superficie convenzionale (6)	Superficie territoriale (6)	It max	Rc	H max	Ip	Alberi	Arbusti	Volume res. Max (7)	Volume attr. Ri-cettive max.	Volume comm.max 20% vol res.	Volume edilizia convenz.	Quota di cessioni min. (8)	Viabilità pubblica max	Standard min. interno complessivo	Standard quota localizzata
		mq	mq	mc/mq	%	ml	%Sf	n/ha	n/ha	mc.	mc	mc	mc	%	mq	mq	mq
3/5	C2	58.808	54.657	0,8	40	18	50	60	60	43.726				40	2.150	19.713	###
4	C2	18.783	18.783	0,8	40	18	50	60	60	15.026			3.005	40		7.513	
6	C2	6.352	6.352	0,8	40	18	50	60	60	5.082				40		2.550	2.550
10/11 (2)	C6	24.636	21.870	1	40	14	50	40	60		(12)21.870			50	1.050	9.885	9.885
15	C7	10.920	6.544	1,412	40	14	50	40	60	9.237				40(13)		4.758	4.758
16/17	C1	21.465	13.701	1	40	24	40	40	60	13.701				65(9)		10.337	1.400
18	C3	16.131	16.131	0,88	40	18	50	60	60	14.195				50(10)	700	3.371	3.371
19	C4	5.612	5.612	0,6	40	14	50	40	60	3.367				50		2.806	
21/22	C1	8.706	8.706	1	40	24	40	40	60	8.706				65		5.700	5.700
23	C1	5.360	5.360	1	40	24	40	40	60	3.850				65(11)		676	676
24/25 (3)	C5	83.361	77.333	0,9	40	18	50	60	60	69.600		12.373		50	3.000	35.667	16.200
28	C3	52.217	48.781	0,858	40	18	50	60	60	41.854				50	4.800	19.691	17.000
30	C4	20.427	18.354	0,6	40	14	50	40	60	11.012				50	2.000	7.177	4300
31	C1	6.929	5.031	1	40	24	40	40	60	5.031		1.006		40		2.012	
32 (4)	C4	36.235	33.156	0,6	40	14	50	40	60	19.894				50	3.000	13.578	
EEP 35 (6)	C1	21.163	21.163	1	40	14	50	40	60	21.163				50	273	10.309	10.611
EEP 36	C4	36.726	36.726	0,6	40	10,5	50	40	60	22.036				50	2.913	16.450	20.933
EEP 38	C9	15.534	15.534	1,2	40	14	50	40	60	18.641				50	1.655	6.112	6.194
EEP 39	C10	4.473	4.473	2,2	40	14	30	40	60	9.841				30	0	1.342	1.857
EEP 40	C10	3.523	3.523	1,7	40	14	30	40	60	6.005				30	0	1.441	1.629
EEP 41	C10	3.300	3.300	2,5	40	14	30	40	60	8.250				30	0	990	1.461
EEP 42	C10	3.783	3.783	1.06	40	12	30	40	60	4.000				0	0		
EEP 43	C10	1.759	1.759	1.14	40	12	30	40	60	2.000				0	0		

NOTE: Allegato A1

- (1) negli elaborati di Azzonamento i PL derivati dall'associazione di piani attuativi a differente destinazione mantengono la numerazione originaria dei PL la cui destinazione non è modificata in sede di variante.
(2) è composta dalla superficie dell'ex PL 10, dell'ex PL 11 e dell'ex EEP 11
(3) è composta dalla superficie dell'ex PL 24, dell'ex PL 25 e dell'ex PL ind. 4
(4) è composta dalla superficie del PL 32 e dell'ex PL ind. 1
(5) comprende la superficie delle ex zone di completamento industriale e residenziale
(6) valgono le misurazioni del titolo di proprietà
(7) dipende dalla St e dal It prescrittivo
(8) include la viabilità pubblica e le aree standard, di cui una quota è localizzata e prescritta
(9) alla quota di cessione pari al 65% (mq 8.906) va aggiunta la superficie a standard (mq 1,430) collocata nell'ex PL 17
(10) di cui il 50%, pari a mq. 3,642 monetizzato
(11) di cui il 70% circa, pari a mq. 1,827 monetizzato
(12) di cui il 20% in più per attrezzature sportive per il tempo libero
(13) di cui mq 4376, ceduti nell'area di Via alla Conca

Allegato B Zone funzionali S - Indici Urbanistici																	
Zona di riferimento (1)	Superfici		Indici e parametri						Edificabilità					Cessioni			
	Superficie convenzionale.	Superficie territoriale	Ut max	Rc	H max	Ip	Alberi	Slp. Tot. (3)	Slp. Tot. (3)	Slp. Res. Max (4)	Volume Res. Max (5)	Slp Attrez. Gen. e/o terz. min. (4)	Slp comm. Max (4)	Quota di cessione min.	Viabilità pubblica max	Standard min. interno complessivo	Standard quota localizza- ta
mq	mq	mq/mq	%	ml	%Sf	n/ha	mq	mq	mq	mc	mq	mq	% St	mq	mq	mq	
S2	204.850	182.833	0,2	40	24	50	80	60	36.567	18.283	60.335	16.455	1.828	50 (6)	9.000	82417 (7)	64.150

NOTE: Allegato B

- (1) negli elaborati di Azzonamento i PL derivati dall'associazione di piani attuativi a differente destinazione mantengono la numerazione originaria dei PL la cui destinazione non è modificata in sede di Variante
 (2) valgono le misurazioni del titolo di priorità
 (3) dipende dalla St dall'Ut prescrittivo
 (4) vedi art.34
 (5) per determinare il volume si utilizza un'altezza convenzionale dell'interpiano di m. 3,3 indipendentemente dalla sua altezza effettiva
 (6) nel caso in cui la % di volumetria terziaria superi il 50% la % di cessione min. sarà pari al 60% della St
 (8) tale valore è composto dalla superficie a standard di pertinenza terziario-commerciale (pari a mq.18.283) e dalla superficie a standard residenziale (pari a mq. 64.134)

Allegato C Zone D - Zone funzionali I2 e VC - Indici urbanistici									
Zona di riferimento	Modalità di attuazione	S.I.p. totale mq.	Destinazione	Area minima a U2 interne mq.	Monetizzaz. Standard mq.	Cessione / monetizzaz. S.I.p.	Altre cessioni	Rc max	H max
2	PL	32.950	produt.	monetizzaz.				50%	25
3	PL	58.000	produt.	monetizzaz.				50%	25
C1	PL/PP	62.707	produt.	22.400	7.460		viabilità	50%	15
C2	conc. Edil. (1)	3.800	produt.		1.520		parking	50%	15
C3	PL/PP	8.508	servizi VC					10%	12
C4	PIP	16.700	produt.	7.665			viabilità	50%	15
C5	PL/PP	53.915	produt.	21.552	5.390	3650 (2)	viabilità	50%	15
C6	PIP	20.600	produt.	4.512	0			50%	15
C7	PIP	95.696	produt.	19.140	0			50%	15

Note: Allegato C

- (1) l'intervento è soggetto a concessione edilizia previo stipula di una convenzione per l'assunzione degli impegni previsti in tabella
 (2) la slp da monetizzare è quella che era destinata a PIP e verrà effettuata in conformità delle disposizioni assunte dall'Amministrazione Comunale con deliberazione G.C. n. 310 del 15.07.1999

Allegato C1 Zone D - Zone Funzionali I2 e VC - Indici Urbanistici													
Zona di riferimento	Superfici		Indici e parametri						Edificabilità	Cessioni			
	Superficie convenzionale (2)	Superficie territoriale (2)	Ut max	Rc	H max	Ip	Alberi	Arbusti	Slp. Max (3)	Quota di cessione minima	Viabilità pubblica max	Standard min. interno complessivo	Standard quota complessiva
	mq	mq	mq/mq	%	ml	%Sf	n/ha	n/ha	mq	% St	mq	mq	mq
10.1 (1)	5.962	2.898	0,5	60	15	20	80	60	1.449	45		1.304	
10.2	33.655	32.304	0,5	60	15	20	80	60	16.152	45		14.537	9.993

NOTE: Allegato C1

- (1) comprende la superficie dell'area dell'ex completamento industriale
 (2) valgono le misurazioni del titolo di proprietà
 (3) dipende dalla St e dall' Ut prescrittivo