



**COMUNE DI VIGEVANO**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

**APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE  
CON DELIBERA n. III/20119 del 7. 9.1982 E SUCCESSIVE MODIFICHE:**

- Delibera della G.R. n. V/5042 del 22.1.1991 (BURL n. 16 del 17.4.1991)
- Delibera della G.R. n. VI/16035 del 12.7.1996 (BURL n. 31 del 31.7.1996)
- Delibera della G.R. n. VI/32810 del 28.11.1997 (BURL n. 52 del 24.12.1997)
- Delibera della G.R. n. VI/34181 del 12.1.1998 (BURL n. 5 del 4.2.1998)
- Delibera di C.C. n. 9 del 13.2.1998 - L.R. 23/97 (BURL n. 21 del 27.5.1998)
- Delibera di C.C. n. 36 del 21.3.2000 - L.R. 23/97 (BURL n. 18 del 3.5.2000)
- Delibera della G.R. n. VII/7249 del 3.12.2001 (BURL n. 50 del 12.12.2001)
- Delibera della G.R. n. VII/15723 del 18.12.2003 (BURL n. 2 del 7.1.2004)
- Delibera della G.R. n. VII/15725 del 18.12.2003 (BURL n. 2 del 7.1.2004)
- Delibera di C.C. n. 31 del 17.5.2004 - L.R. 1/2000 (BURL n. 26 del 23.6.2004)

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Art. 2 - Applicazione del P.R.G.

CAPO II - INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 3 - Applicazione degli indici

Art. 4 - Indici edilizi

Art. 5 - Indici urbanistici

Art. 6 - Distanze dei fabbricati

Art. 7 - Altezza interna dei locali

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 8 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 9 - Programma Pluriennale di Attuazione (PPA)

Art. 10 - Intervento preventivo

Art. 11 - Intervento diretto

CAPO II - MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 12 - Piani Particolareggiati di esecuzione (PPE)

Art. 13 - Altri Piani di Intervento Preventivo di iniziativa comunale

Art. 14 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 15 - Piani di lottizzazione convenzionata (PLC)

Art. 16 - Convenzioni nei PLC

Art. 17 - Piani di recupero di iniziativa dei privati

CAPO III - MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO

- Art. 18 - Concessione di edificare
- Art. 19 - Autorizzazione ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria
- Art. 20 - Convenzioni per l'edilizia abitativa
- Art. 21 - Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie
- Art. 22 - Contributo per il rilascio della concessione

CAPO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

- Art. 23 - Destinazione d'uso
- Art. 24 - Decoro dall'ambiente urbano
- Art. 25 - Zone visualmente contigue al Centro Storico
- Art. 26 - Tutela e sviluppo del verde
- Art. 27 - Aree a parcheggio e autorimesse
- Art. 28 - Inquinamenti
- Art. 29 - Cave
- Art. 30 - Attrezzature commerciali

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

- Art. 31 - Divisione in zone del territorio comunale
- Art. 32 - Divisione in quartieri
- Art. 33 - Divisione in zone territoriali omogenee
- Art. 34 - Divisione in zone urbanistiche
- Art. 35 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 36 - Delimitazione delle zone di intervento preventivo

CAPO II - CENTRO STORICO

- Art. 37 - Individuazione delle aree del Centro Storico
- Art. 38 - Destinazione d'uso per gli immobili del Centro Storico

- Art. 39 - Arree libere
- Art. 40 - Modalità di intervento edilizio
- Art. 41 - Recupero di edifici esistenti
- Art. 42 - Demolizione con ricostruzione
- Art. 43 - Demolizione senza ricostruzione
- Art. 44 - Norme particolari

CAPO III - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

- Art. 45 - Zone per la mobilità
- Art. 46 - Zone per la viabilità
- Art. 47 - Zone ferroviarie
- Art. 48 - Zone per servizi pubblici di quartiere
- Art. 49 - Zone per l'istruzione
- Art. 50 - Zone per attrezzature civili d'interesse comune
- Art. 51 - Zone per attrezzature religiose di interesse comune
- Art. 52 - Zone a verde naturale attrezzato
- Art. 53 - Zone per attrezzature sportive
- Art. 54 - Zone per parcheggi pubblici
- Art. 55 - Zone per servizi ed attrezzature di interesse urbano
- Art. 56 - Zone per l'istruzione media superiore
- Art. 57 - Zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- Art. 58 - Zone a parco naturale
- Art. 59 - Zone a parco attrezzato
- Art. 60 - Zone per attrezzature di soggiorno nell'ambito del Parco del Ticino
- Art. 61 - Zone per attrezzature civili di interesse urbano
- Art. 62 - Zone per attrezzature religiose di interesse urbano
- Art. 63 - Zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria
- Art. 64 - Zone per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico
- Art. 65 - Zone cimiteriali

Art. 66 - Zone per attrezzature tecniche

CAPO IV - ZONE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Art. 67 - Zone per servizi privati di uso pubblico

Art. 68 - Zone per attrezzature sportive private di uso pubblico

CAPO V - ZONE RESIDENZIALI

Art. 69 - Zone residenziali

Art. 70 - Zone residenziali del Centro Storico

Art. 71 - Zone residenziali da ristrutturare

Art. 72 - Zone residenziali esistenti di completamento e di espansione

Art. 72 ter - Zone residenziali di completamento ed espansione

Art. 73 - Zone di verde privato con edifici residenziali esistenti

CAPO VI - ZONE PRODUTTIVE

Art. 74 - Zone commerciali

Art. 74 bis - Zone per grandi strutture di vendita area estesa

Art. 74 ter - Zone per grandi strutture di vendita sovracomunali

Art. 74 quater Zone commerciali per medie strutture di vendita

Art. 75 - Zone industriali e artigianali

Art. 76 - Zone industriali esistenti e di completamento

Art. 77 - Zone industriali riservate all'ampliamento di impianti produttivi esistenti

Art. 77bis - Zone destinate all'ampliamento di impianti produttivi esistenti

Art. 78 - Zone industriali di espansione

Art. 78bis - Nuovo comparto per lo sviluppo industriale individuato ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 30.10.1998 n. 447

Art. 78ter - Nuova zona di espansione industriale sottoposta a pianificazione attuativa

Art. 79 - Zone artigianali

Art. 80 - Zone per il deposito e la lavorazione dei prodotti di cava

Art. 81 - Zone agricole

Art. 81bis - Zone destinate all'ampliamento di impianti agricoli esistenti

Art. 82 - Zone agricole di salvaguardia ambientale

CAPO VII - ZONE A VINCOLO SPECIALE

- Art. 83 - Zone di verde privato inedificabile
- Art. 84 - Zone di rispetto dell'abitato
- Art. 85 - Zone di rispetto stradale
- Art. 86 - Zone dei corsi d'acqua

TITOLO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Art. 87 - Adeguamento igienico delle abitazioni situate nelle zone extra urbane
- Art. 88 - Adeguamento delle altezze interne negli edifici della Frazione Morsella
- Art. 89 - Ampliamento dell'Albergo Internazionale
- Art. 90 - Riutilizzo di costruzioni agricole abbandonate

TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 91 - Periodo di salvaguardia del P.R.G.
- Art. 92 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia
- Art. 93 - Poteri di deroga

TITOLO VII - NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

- Art. 94 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa
- Art. 95 - Prescrizioni previste dall'Indagine geologica a supporto della variante generale al vigente P.R.G."

Disposizioni generali	Generalità	pagina 1
-----------------------	------------	-------------

## ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

articolo  
1

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)  
gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

1. Relazione illustrativa.
2. Inquadramento territoriale, previsioni provinciali e regionali.  
Scala 1: 25.000
3. Analisi del territorio extraurbano. Scala 1: 10.000
- 4.1. Analisi del territorio urbano. Suddivisione del territorio  
comunale in quartieri, sezioni di censimento, isolati. Scala  
1: 5.000
- 4.2.1. - 22 Analisi del territorio urbano. Schede di rilevamento per  
isolato. Scala 1: 500; 1: 2.000
- 4.3.1. - 10 Analisi del territorio urbano. Schede riassuntive per  
quartiere.
5. Analisi delle infrastrutture a rete. Scala 1: 5.000
- 6.1. Azzonamento sintetico e zone territoriali omogenee. Scala 1: 10.000
- 6.2.1. - 10. Azzonamento. Scala 1: 5.000
- 6.3.1. - 18. Azzonamento. Scala 1: 2.000
- 6.4.1. - 3 Centro storico. Destinazione d'uso. Scala 1: 1.000; 1: 2.000
- 6.5.1. - 10 Centro storico. Modalità di intervento edilizio. Scala 1: 500;  
1: 1.000
7. Quantificazione delle previsioni di piano.
- 8.1. Sistema della modalità. Scala 1: 5.000
- 8.2. Sistema della modalità. Scala 1: 10.000.
9. Norme di attuazione.

In caso di eventuale non corrispondenza tra tavole a scala diversa, fa sempre  
testo la tavola a scala più dettagliata.

APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della legge 17.8.1942, N° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 28.1.1977, n° 10 e della legge Regionale 15.4.1975, n° 51, la disciplina urbanistica - edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme di attuazione e delle planimetrie indicate all'art. 1.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, o ad autorizzazione da parte del medesimo nel caso previsto dall'art. 48 della legge 5.8.1978, n° 457.



Disposizioni generali	Indici edilizi ed urbanistici
-----------------------	-------------------------------

pagine  
3

#### APPLICAZIONE DEGLI INDICI

applicazioni  
3

La trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è regolata, nelle varie zone del P.R.G., oltre che da prescrizioni particolari, dai seguenti indici:

INDICI EDILIZI

1) Sg Superficie globale

La somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio fuori e dentro terra, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano scala ascensore, scale, cavedi, ecc.) ad esclusione delle superfici dei piani interrati destinati a parcheggio asserviti ad uso pubblico ovvero pertinenziali.

2) Su Superficie utile

La superficie ottenuta detraendo dalla superficie globale quella dei soli spazi accessori sottoelencati (ove previsti dal progetto), purchè la superficie di tali spazi accessori non ecceda il 25% della superficie globale:

- a) gli spazi aperti ma coperti, quali: porticati, le aree coperte da tettoie, le logge;
- b) la centrale termica, la cabina elettrica, gli immondezzai, le autorimesse e le cantine con le relative scale d'accesso;
- c) le gallerie e le scale funzionali all'uso delle superfici di vendita e delle gallerie relative agli interventi di cui agli art. 74 bis e 74 ter.

La superficie degli spazi di cui ai punti a), b) e c) che eccede il suddetto 25% della superficie globale, viene computata come superficie utile.

3) Sc Superficie coperta

La superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

4) Altezza dell'edificio

L'altezza misurata dal più basso tra i piani di sistemazione finale del terreno ai piedi dei vari fronti dell'edificio fino alla quota della copertura.

La quota della copertura è definita nel seguente modo:

- a) per gli edifici con copertura orizzontale: la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio.
- b) per gli edifici a copertura inclinata o curva:

- b.1) la quota media ponderale dell'intradosso della copertura, rispetto alla proiezione della stessa sul piano orizzontale, se l'intradosso della copertura costituisce il soffitto dell'ultimo piano abitabile o se, tra l'estradosso dell'ultimo solaio e tale quota media ponderale, esiste un'altezza interna superiore a ml. 1,50.
- b.2) la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio negli altri casi.

#### 5) V - Volume

La somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani dell'edificio per le rispettive altezze computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va computata dal pavimento alla quota della copertura, definita come al precedente punto 4).

#### 6) SV - Superficie di Vendita

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 2.500 mq e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite.

INDICI URBANISTICI1) Sf - Superficie fondiaria

Un'area a destinazione di zona omogenea in base al P.R.G..  
Essa è perciò misurata al netto di ogni altra area con diversa destinazione di zona, e in particolare al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G.  
E' invece comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria non indicate dall'azonamento ma previste parametricamente dalle norme o comunque previste dal progetto di utilizzazione dell'area.

2) P - Superficie per parcheggi

La superficie minima da destinare a parcheggi e autorimesse, misurata al lordo delle relative corsie d'accesso. Il valore di tale superficie risulta, per ciascun intervento, dal disposto combinato del successivo art. 27 e delle norme delle singole zone urbanistiche.

3) Sm - Superficie minima di intervento

Estensione minima della Superficie fondiaria - Sf.  
E' espressa dalle norme delle diverse zone come superficie minima alla quale deve essere esteso l'intervento diretto o quello preventivo di cui al successivo art. 10 o è determinata graficamente nelle tavole di azionamento come zona urbanistica sottoposta all'obbligo dell'intervento preventivo, secondo quanto prescritto dal successivo art. 36.  
La superficie minima di intervento deve essere rispettata per qualsiasi intervento che comporti la realizzazione di nuove

costruzioni.

Nel centro storico sono previste norme particolari per l'individuazione e per l'applicazione dell'unità minima di intervento.

4) I Indice di fabbricabilità

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

I valori dell'indice di fabbricabilità fissati numericamente per le diverse zone debbono essere rispettati per la realizzazione di nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso e per la trasformazione dei locali accessori ① in locali di abitazione ① negli edifici esistenti.

5) U - Indice di utilizzazione

La superficie utile massima, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

I valori dell'indice di utilizzazione fissati numericamente per le diverse zone debbono essere rispettati per la realizzazione di nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso e per la trasformazione dei locali accessori in locali di abitazione negli edifici esistenti.

① Si veda la nota 1) alle pagine 11-12.

## DISTANZE DEI FABBRICATI

Le distanze dei fabbricati si misurano dal filo esterno dei muri perimetrali o, se esistono, dei porticati.

### 1) Distanze minime tra i fabbricati

Per i nuovi edifici e per gli ampliamenti di edifici esistenti è prescritta, in tutte le zone, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di m.10. Si considerano antistanti anche le pareti i cui piani di giacitura non siano paralleli, ma incidenti secondo un angolo inferiore a 90°: in tal caso la distanza fra le pareti è quella tra i due punti più vicini di esse.

Sono ammesse distanze inferiori tra edifici rientranti in un piano di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

### 2) Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade

Nelle parti di territorio comunale classificate come zone territoriali omogenee C e D le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, indicate nelle planimetrie del P.R.G. o d'uso pubblico, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i ml. 7 e ml. 15.

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Tali distanze devono essere rispettate per i nuovi edifici e per l'ampliamento di edifici esistenti, eccetto il caso dei sopralzi che possono essere allineati con la parte di edificio sottostante preesistente. Fanno altresì eccezione le cabine elettriche secondarie che potranno essere ubicate in relazione alla necessità tecnica.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa, sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti e sopralzi di quelli esistenti.

Sono ammessi distanze inferiori tra edifici rientranti in un piano di intervento urbanistico preventivo con previsione pianivolumetrica.

### 3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Per i nuovi edifici e per gli ampliamenti di edifici esistenti la distanza minima dal confine di proprietà è di ml. 5, ad eccezione degli edifici industriali ed artigianali, per i quali è di ml. 10, la distanza minima dal confine con le aree che ricadono nelle zone residenziali di cui all'art. 69 nelle zone per servizi privati d'uso pubblico di cui all'art. 67 e nelle zone per servizi scolastici, sanitari e di interesse comune, di cui gli artt. 49, 50, 51, 56, 57, 60, 61, 62, 63 delle presenti norme.

Se il fronte antistante il confine è finestrato la distanza

da questo dovrà altresì non essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso fronte.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica, limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini perimetrali del piano stesso.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base di progettazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, o in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti.

Le distanze minime dai confini di proprietà sopra descritte non si applicano per le cabine elettriche secondarie.



ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI

L'altezza minima fra pavimento e soffitto (calcolata fino alla quota media ponderale del soffitto rispetto alla sua proiezione sul pavimento, in caso di soffitto non orizzontale) è fissata in ml. 2,70 per i locali di abitazione e in ml. 2,40 per i locali accessori. (1).

(1) Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone:

- A.1 a) Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione, individuale o collettiva;
- b) Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- c) Camere di alberghi e pensioni.
- A.2 a) Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, bar, ristoranti, e locali mensa;
- b) laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici negli edifici di cura e ospedalieri, e nei complessi scolastici e di lavoro;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali e artigianali, cucine collettive;
- d) parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

S.1 - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, negli alberghi o nelle pensioni;

S.2 a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq. 12 di superficie o 8 m. di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) garages di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderie, stenditoi e legnaie;

S.3 a) disimpegni inferiori a 10 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ATTUAZIONE

8

Il P.R.G. si attua secondo Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA) che coordinano gli strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti di intervento preventivo e strumenti di intervento diretto.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA)

Le disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di PPA sono integrate dalle seguenti disposizioni:

- a) il PPA ha durata triennale;
- b) il Consiglio Comunale delibera e approva il progetto del PPA (o della sua modificazione se già esiste PPA riferito a precedente P.R.G.) rispettivamente entro 2 o 5 mesi dall'approvazione regionale del P.R.G.;
- c) il PPA individua gli eventuali immobili, in aggiunta a quelli già individuati dal P.R.G., sui quali è necessaria la procedura dell'intervento preventivo e stabilisce per quali interventi preventivi sia necessario il progetto planivolumetrico;
- d) tra gli immobili residenziali compresi nel PPA, quelli facenti parte del Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) devono avere una capacità insediativa non inferiore al 40% e non superiore al 70% del totale;
- e) la determinazione delle spese occorrenti da parte del Comune per l'attuazione del PPA deve essere effettuata tenendo conto delle prevedibili entrate per oneri di urbanizzazione, sulla base delle tabelle vigenti.

INTERVENTO PREVENTIVO

I piani di intervento preventivo possono essere d'iniziativa comunale o privata.

I piani di intervento preventivo di iniziativa comunale sono:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17/8/1942, n. 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962, n. 167;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi; di cui all'art. 27 della legge 22/10.1971, n. 865;
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge 5/8/78, n. 457.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- e) Piani di Lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 8 della legge 6/8/1967, n. 765 e art. 36 della L.R. 51/75 e successive integrazioni e modificazioni;
- f) Piani di recupero di iniziativa dei privati, di cui all'art. 30 della legge 5/8/1978 n. 457.

L'intervento preventivo si applica obbligatoriamente soltanto in determinate parti del territorio comunale espressamente indicate dalle tavole di azionamento, dalle norme delle singole zone, dal Programma Pluriennale di Attuazione o da deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27, 3 comma della legge 5/8/78, n. 457 e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto diretto.

Il P.R.G., il P.P.A. o la sopracitata deliberazione, de-

finiscono l'obbligo di attuazione mediante uno qualsiasi dei piani di intervento preventivo, o mediante uno specifico tipo di piano secondo la classificazione sottoindicata: a ciascuna classe corrisponde, secondo quanto sotto specificato, una particolare definizione delle opere che possono essere eseguite in carenza del relativo piano.

- 1) Aree nelle quali è consentita l'attuazione mediante uno qualsiasi dei piani di intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata sopraelencati purché compatibile con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

Qualora tali aree ricadano nelle zone di recupero del patrimonio edilizio individuate ai sensi dell'art.27 della legge 5/8/78, n. 457 e non siano subordinate al Piano di recupero, sono consentiti, in carenza del Piano di intervento preventivo, gli interventi previsti dal 4 e 5 comma dell'art. 27 della legge 5/8/78, n. 457.

In tutti gli altri casi in tali aree possono essere eseguite in carenza del piano di intervento preventivo, solo quelle opere che non siano soggette né a concessione edilizia, né alla autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al 1° comma dell'art. 48 della legge 5/8/1978 n. 457.

- 2) Aree nelle quali è consentita l'attuazione esclusivamente mediante il piano delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni.

In tale aree possono essere eseguite, in carenza del PEEP, solo quelle opere che non siano soggette né a concessione e dilizia, né alla autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al 1° comma dell'art. 48 della legge 5/8/78, n. 457.

- 3) Aree nelle quali è consentita l'attuazione esclusivamente mediante il Piano delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni, ma nelle quali tale modalità attuativa può essere sostituita, a giudizio del Consiglio Comunale, dal convenzionamento degli interventi ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28/1/1977 n. 10 o ai sensi del terzo comma dell'art. 32 della legge 5/8/1978, n. 457.

In tale ultimo caso la durata della convenzione non può essere inferiore a 20 anni, e il canone di locazione concordato con il Comune deve essere determinato dalla convenzione stessa.

In tali aree, in carenza del PEEP o del convenzionamento degli interventi, possono essere eseguite sugli edifici solo quelle opere che non siano soggette né a concessione edilizia, né alla autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al 1° comma dell'art. 48 della legge 5/8/78, n. 457, possono inoltre essere rilasciate concessioni per recinzioni in quan-

Attuazione del P.R.G.	Strumenti di attuazione	pagina 18
-----------------------	-------------------------	--------------

articolo 10
----------------

te non contrastanti con le previsioni del P.R.G.

- 4) Aree nelle quali è consentita l'attuazione esclusivamente me  
diante il Piano delle aree destinate agli Insediamenti Produt  
tivi di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865.

In tali aree, in carenza del PIP, possono essere eseguite so  
lo quelle opere che non siano soggette né a concessione edi  
lizia, né alla autorizzazione ad eseguire lavori di cui al 1°  
comma dell'art. 48 della legge 5/8/1978, n. 457.

- 5) Aree subordinate al Piano di recupero ai sensi del 3° comma  
dell'art. 27 della legge 5/8/1978, n. 457.

In tali aree, in carenza del Piano di recupero possono esse  
re eseguite solo quelle opere che non siano soggette a con  
cessione edilizia, né alla autorizzazione ad eseguire i lavo  
ri di cui al 1° comma dell'art. 48 della legge 5/8/1978, n.  
457.



## INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione che riguardi tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali: demolizione, ristrutturazione, restauro, risanamento di costruzioni; mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione; ad ogni unità immobiliare anche se non comporta alcuna modificazione delle strutture edilizie: opere di arredo urbano: costruzioni, modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole; muri di sostegno; cave; depositi di rottami; parcheggi per roulotte e simili; camping; sistemazioni a verde ed interventi sulle alberature di alto fusto e da frutto eccettuati i lavori di potatura, innesto, manutenzione e quelli riguardanti le piantagioni e colture di carattere agricole che non ricadano nelle zone a parco naturale di cui all'art. 58 delle presenti norme; apertura e modifica di accessi stradali.

L'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti è subordinata all'autorizzazione ad eseguire i lavori secondo quanto disposto dall'art. 48 della legge 5/8/78 n. 457.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici

Attuazione del P.R.G.	Strumenti di attuazione
-----------------------	-------------------------

pagina  
20

articolo  
11

ci - Comune incluso - e da privati alle condizionali previste dalle presenti norme.

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento preventivo
-----------------------	-------------------------------------

pagina  
21

## PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (PPE)

pagina  
12

I Piani Particolareggiati di esecuzione (PPE) devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati dal PPE e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro dell'intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da risanare o trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del P.R.G.;
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera area se previsto nel programma di attuazione;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE per quanto riguarda i tempi e le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e degli insediamenti, la determinazione degli oneri di urbanizzazione e la loro ripartizione tra i diversi operatori interessati, in rapporto ai volumi, alle superfici edificabili e dalle destinazioni d'uso.

Il PPE deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento preventivo
-----------------------	-------------------------------------

pagina  
22

ALTRI PIANI DI INTERVENTO PREVENTIVO DI INIZIATIVA  
COMUNALE

articolo  
13

Gli altri Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, di cui all'art. 10, comma b), c) e d) delle presenti norme dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il PPE al precedente art. 12, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Oltre a quanto stabilito dal precedente art. 13 i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge 5/8/1978, n. 457 dovranno contenere:

- 1) l'individuazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, da attuarsi, ai sensi del 5° comma dell'art. 28 della legge 5/8/1978, n. 457 mediante interventi diretti del Comune o convenzionamento con i privati.
- 2) Gli schemi delle convenzioni da utilizzare ai fini degli interventi descritti al precedente punto 1).

Le convenzioni sopra citate e gli atti d'obbligo unilaterali sostitutivi delle stesse sono trascritte nei Registri Immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente la Concessione o l'Autorizzazione.

Convenzioni e Atti d'obbligo dovranno contenere i seguenti elementi:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) l'impegno a praticare prezzi di vendita, canoni di locazione e durata dei contratti di locazione concordati con il Comune e la determinazione dei prezzi, dei canoni e della durata stessi;
- c) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni;

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento preventivo
-----------------------	-------------------------------------

pagina  
24

articolo  
14

d) eventuali norme relative alla individuazione dei soggetti ai quali dare in locazione le unità immobiliari risanate, in modo da assicurare la priorità a coloro che già occupano immobili degradati.

Le unità minime di intervento all'interno del piano di recupero non potranno comunque essere inferiori alla unità minima o superficie minima di intervento prescritta dalle presenti norme per la zona entro la quale ricade il piano di recupero stesso.

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI (PLC)

Nelle zone in cui è previsto l'obbligo dell'intervento preventivo e che non siano sottoposte ai piani di intervento preventivo di iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani di lottizzazione convenzionata (PLC) per una superficie non inferiore a quella minima di intervento se indicata dalle planimetrie o dalle presenti norme.

Del PLC costituisce parte integrante la Convenzione di cui al successivo art. 16,

Il PLC deve indicare e comprendere i seguenti elementi ed elaborati:

- a) lo stralcio delle planimetrie e delle norme di attuazione del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate dal PLC;
- b) l'estratto del PPA per la parte interessata dal PLC;
- c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dello intervento;
- d) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 delle zone interessate dal PLC con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura paesaggistica;
- e) l'estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel PLC;
- f) il progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500, con l'individuazione dei nuovi insediamenti, delle costruzioni da risanare o trasformare, delle demolizioni, del

le aree di uso pubblico, di quelle da cedere in proprietà al Comune, delle opere di sistemazione delle aree libere e con la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto a tutte le previsioni del P.R.G. (indici urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso degli immobili, altre prescrizioni);

- g) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e il progetto di massima delle opere stesse e dei particolari di arredo urbano;
- h) la suddivisioni in lotti delle aree edificabili;
- i) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti con il computo dei dati planimetrici e volumetrici relativi a ciascuna destinazione d'uso anche ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- l) l'impegno sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal PLC ad osservare il disposto della convenzione.



Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento preventivo
-----------------------	-------------------------------------

pagina  
27

## CONVENZIONI NEI PLC

articolo  
16

Le convenzioni del PLC devono precisare:

- a) l'assunzione a carico della proprietà dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria mancanti e la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere stesse; fra le opere suddette rientra anche la predisposizione delle canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC nelle planimetrie del P.R.G. ed eventualmente anche di quelle previste solamente dal PLC e l'assunzione a carico della proprietà dell'esecuzione degli oneri integrali delle opere suddette;
- c) l'eventuale impegno da parte della proprietà a realizzare direttamente opere di urbanizzazione primaria e secondaria situate all'esterno del PLC;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di cui al comma a) e c) e di quelle di cui al comma b) in caso di esecuzione diretta, secondo i tempi e le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- e) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione spettanti al Comune, stabilito in relazione alle caratteristiche e all'entità dell'intervento. Tale ammontare complessivo deve essere determinato in misura tale che, una volta dedotta il valore delle eventuali opere di urbanizzazione pubbliche esistenti che siano da eliminarsi per la esecuzione del PLC, risulti non inferiore alla somma dei valori delle prestazioni

ni di cui al comma a) e b) determinati come descritto successivamente, né alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dalla deliberazione consiliare attuativa dell'art. 3, comma 1 della legge 28/1/1977, n. 10. Da tale ammontare complessivo viene scomputato il valore delle aree cedute e delle opere eseguite direttamente ai sensi dei comma a) e b). Il valore delle aree è quello accertato dall'Ufficio Tecnico Erariale in base alle disposizioni legislative vigenti in materia di espropri.

Il valore delle opere viene definitivamente stabilito al momento della presentazione del progetto esecutivo delle stesse e del relativo computo metrico estimativo compilato in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera Commercio Industria e Agricoltura della Provincia.

Tale procedura è espressamente prevista dalla Convenzione in modo da consentire la determinazione automatica dell'onere monetario dovuto al Comune.

- f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quanto tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- g) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della Convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo;
- h) i termini stabiliti per il versamento degli oneri monetari

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento preventivo
-----------------------	-------------------------------------

pagina  
29

art. 10  
18

di urbanizzazione e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro 5 anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermo restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;

- f) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dalla approvazione della Convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo; in caso di inadempienza, non dovuta alla mancata inclusione del PLC nel FPA, dopo una eventuale proroga di un anno concessa al Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;
- l) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla Convenzione;
- m) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni di uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova concessione comunale;
- n) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 comma 1) e 4) della legge 28/1/1977, n. 10, a meno che il conces-

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento preventivo
-----------------------	-------------------------------------

pagina  
30

articolo

16

sionario non li assuma con Convenzione all'atto del rilascio della Concessione per intervento diretto.

La Convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento preventivo
-----------------------	-------------------------------------

pagina  
31

# PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI

articolo  
17

I piani di recupero di iniziativa dei privati, di cui all'art. 30 della legge 5/8/1978, n. 457 dovranno contenere i medesimi e lesenti e la medesima documentazione prescritta dall'art. 15 delle presenti norme per i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre all'impegno, sottoscritto da tutte le proprietà che presentano la proposta di Piano di recupero, ad osservare il disposto della Convenzione, che fa parte integrante del Piano di recupero e i cui contenuti sono quelli descritti dall'art. 14 delle presenti norme.

CONCESSIONE DI EDIFICARE

Caratteristiche, procedure ed effetti della concessione di e  
dificare sono stabiliti dalla legge 28/1/1977, n. 10 e dalla leg  
ge 17/8/1942, n. 1150.

Presupposti per il rilascio della concessione edilizia sono:

- 1) l'inclusione dell'intera area oggetto dell'intervento nel Pro  
gramma Pluriennale di Attuazione. Tale inclusione non è neces  
saria qualora si tratti di interventi rientranti tra quelli  
descritti dall'art. 9 della legge 28/1/1977, n. 10 e non com  
presi nei Piani di recupero di cui agli artt. 28 e 30 della  
legge 5/8/1978, n. 457, ovvero di opere edilizie particolari  
e cioè opere d'arredo urbano, modificazione o destinazione  
di manufatti quali recinzioni, scavi e rilevati, muri di so  
stegno, cave, depositi di rottami, parcheggi per roulettes e  
simili, camping; sistemazione a verde e interventi su alber  
ature di alto fusto; apertura e modifica di accessi strada  
li. Ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. 5/12/1977, n.  
60 modificato con L.R. 19/7/1978, n. 44, possono non essere  
subordinate al programma pluriennale di attuazione in base  
a specifici criteri e limiti stabiliti dal programma stesso,  
le concessioni relative ad interventi sugli edifici esisten  
ti;
- 2) l'esecutività del piano di intervento preventivo, se questo  
è obbligatorio e in tal caso la conformità a tutte le prescri  
zioni, condizioni e modalità previste dal piano stesso e dal  
le relative Convenzioni.
- 3) La titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento diretto
-----------------------	----------------------------------

pagina 33
--------------

articolo 18
----------------

uno sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

Il rilascio della concessione in alcuni casi particolari specificati nelle norme puntuali di zona è subordinata all'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del concessionario, di una apposita Convenzione stipulata tra il Comune e Concessionario o di un Atto di obbligo unilaterale da parte del Concessionario. La Convenzione e l'Atto d'obbligo prevedono l'impegno da parte del Concessionario:

- a) di corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge;
- b) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano di intervento preventivo obbligatorio;
- c) di rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito, in conformità alle previsioni del P.R.G..

Non è richiesta Convenzione o Atto d'Obbligo nei seguenti casi:  
 opere di arredo urbano; recinzioni e muri di sostegno, modifiche interne a singole unità immobiliari che comportino solo migliori condizioni funzionali ed igieniche; interventi relativi ad edifici residenziali unifamiliari isolati di superficie utile non superiore a 250 mq.; impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti; opere di urbanizzazione eseguita anche da privati, in attuazione di strumenti urba-

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento diretto
-----------------------	----------------------------------

pagina
34

articolo
18

nistici; opere da realizzarsi in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità. La Convenzione è richiesta invece per qualsiasi intervento ricadente nelle zone per attrezzature di soggiorno nell'ambito del Parco del Ticino di cui all'art. 60 delle presenti norme.



AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE LAVORI DI MANUTENZIONE  
STRAORDINARIA

L'autorizzazione ad eseguire i lavori per gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 48 della legge 5/8/78, n. 457 deve essere negata nei seguenti casi:

- a) se non esiste il relativo piano di intervento preventivo definitivamente approvato qualora l'immobile oggetto della richiesta di autorizzazione sia incluso in una parte del territorio comunale subordinata all'intervento preventivo e non sia compreso nelle zone di recupero del patrimonio edilizio individuate ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/78, n. 457;
- b) se non esiste il relativo piano di intervento preventivo definitivamente approvato, qualora l'immobile oggetto della richiesta di autorizzazione sia incluso in una parte del territorio comunale subordinata a particolari tipi di piano preventivo e precisamente quelli descritti ai punti 2), 4), 5) dell'art. 10 delle presenti norme;
- c) se non esiste il PEEP approvato, qualora l'immobile oggetto della richiesta di autorizzazione sia sottoposto alla regolamentazione di cui al punto 3) dell'art. 10 delle presenti norme, e a meno che gli interventi non vengano convenzionati secondo quanto previsto dal citato art. 10, punto 3);
- d) qualora i lavori proposti siano in contrasto con le destinazioni e prescrizioni di zona e generali del P.R.G., degli eventuali piani di intervento preventivo e dei regolamen

ti comunali.

L'autorizzazione deve essere revocata quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute come, in via esemplificativa, nel caso di demolizione parziale o totale in corso d'opera dell'edificio da recuperare.

L'autorizzazione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbane, nel P.R.G. o nel regolamento edilizio.

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento diretto
-----------------------	----------------------------------

pagina 37
--------------

# CONVENZIONI PER L'EDILIZIA ABITATIVA

articolo 20
----------------

Nei casi di edilizia residenziale abitativa di cui all'art. 69 delle presenti norme, quando non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone d'affitto delle presenti norme, il concessionario può comunque stipulare una Convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28/1/1977, n. 10 al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E AGGIORNAMENTO DELLE  
PLANIMETRIE

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione previsti dal P.R.G. su una determinata area esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni sulla medesima area, tese ad utilizzare nuovamente l'edificabilità consentita da tali indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area stessa.

Al fine di applicare tale principio l'Amministrazione Comunale verificherà per ciascuna richiesta di concessione se la superficie fondiaria oggetto della medesima risulta compresa, in parte o in tutto, nell'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate. In caso affermativo gli indici previsti dal P.R.G. dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto alla area di pertinenza originaria.

Qualora invece la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti compresa in alcuna area di pertinenza relativa a precedenti autorizzazioni edilizie, l'Amministrazione Comunale verificherà l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.R.G., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto. Qualora ciò si verifichi il rispetto degli indici del P.R.G. dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento diretto
-----------------------	----------------------------------

pagina  
39

articolo  
21

frazionate alla data suddetta.

Le verifiche di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo si effettuano per l'indice di utilizzazione delle aree comprese nelle "zone industriali riservate all'ampliamento di impianti esistenti" di cui all'art. 77 delle presenti norme, solamente allo interno delle zone stesse, senza pertanto coinvolgere nella verifica le aree adiacenti comprese nelle "zone industriali esistenti e di completamento".

Le aree di pertinenza relative alle concessioni rilasciate sono assoggettate a specifico vincolo planimetrico e volumetrico totale o parziale a mezzo di atto di identificazione da trascriversi nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei concessionari.

L'Amministrazione Comunale cura la raccolta di detti atti in propri pubblici registri e l'aggiornamento delle planimetrie catastali e aereofotogrammetriche con l'introduzione delle nuove costruzioni (o ampliamenti) distinte in concesse, iniziate, ultimate e con l'individuazione delle relative aree di pertinenza. Tale aggiornamento viene riportato, sempre a cura della Amministrazione Comunale, anche nelle schede di rilevamento per isolato costituenti l'elaborato n. 4.2 del P.R.G. I controlucidi e le copie di tali schede aggiornate saranno forniti a pagamento a chi ne faccia richiesta.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione di edificare deve essere corredato di una tavola riprodotte la planimetria aggiornata delle destinazioni d'uso comprese

Attuazione del P.R.G.	Modalità dell'intervento diretto	pagine 40
-----------------------	----------------------------------	--------------

articolo 21
----------------

sa nella scheda di rilevamento sopra citata, con la identificazione del profilo planimetrico e delle quote del nuovo edificio (o ampliamento) nonché dell'area di pertinenza da asservire.

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 3 della legge 28/1/1977, n. 10 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Le modalità di corresponsione e la misura di tale contributo sono stabilite dalla citata legge, dai provvedimenti nazionali, dalle leggi e dalle deliberazioni regionali nonché dalle deliberazioni comunali attuative della stessa, fermo restando quanto ulteriormente stabilito dalle presenti norme.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli, degli edifici, nonché di parte dei medesimi deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle Convenzioni del P.I.C. nonché nelle Convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, è subordinata a nuova Concessione, sempre nel rispetto delle presenti norme: in caso contrario la variazione della destinazione d'uso può essere ammessa solo qualora intervenga una variante al P.R.G.



DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenute nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (ri-  
facimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di agget-  
ti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni,  
di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del  
decoro dell'ambiente urbano.

ZONE VISUALMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO

Per tutti gli interventi situati in posizione visualmente contigua alle zone del Centro Storico di cui al Titolo III Capo II delle presenti norme, il Sindaco, sentita la C.E. potrà prescrivere particolari soluzioni formali relative all'aspetto esterno delle costruzioni, tenuto conto dello sviluppo della problematica culturale sull'argomento.

TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza di al. 5 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita (e meno che non faccia parte di coltivazioni industriali legnose) da altre in numero variabile da 1 a 3 secondo la specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

In tutti i progetti per concessione sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.), precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Sulle aree delle zone residenziali di cui all'art. 69, delle zone per servizi pubblici di quartiere di cui all'art. 46, delle zone per servizi ed attrezzature d'interesse urbano di cui all'art. 55 e delle zone private d'uso pubblico di cui al titolo III, capo IV delle presenti norme, dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze consigliate ed ammesse dall'elenco allegato A.

Nelle zone a parco naturale ed attrezzato di cui ai successivi art. 56 e 59 la scelta delle essenze sarà fatta unicamente tra quelle consigliate. Almeno il 70% degli alberi complessivamente messi a dimora devono essere latifoglie.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Il taglio dei boschi (escluse le colture industriali) è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso, oltre alla concessione, dovranno essere ottenute le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari

cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

AREE A PARCHEGGIO E AUTORIMESSE

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicate dalle planimetrie del P.R.G. come previsto dall'art. 54 delle presenti norme;
- b) nelle zone per la viabilità, come previsto dall'art. 46 delle presenti norme, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie del P.R.G., in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione temporanea del diritto di superficie: quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

In tutti i parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto nei modi e nelle quantità previsti dall'art. 26 delle presenti norme, calcolata in base alla superficie totale destinata a parcheggio.

Nei parcheggi e autorimesse di cui ai commi a) e b) possono essere ricavati distributori di carburanti, destinando ad essi una superficie non superiore a 1/50 di quella del parcheggio e curando comunque la fluidità del traffico fra il distributore e la viabilità. La realizzazione dei nuovi distributori sarà utilizzata prioritariamente per eliminare quei distributori la cui posizione risulta pregiudizievole al traffico urbano ed extraurbano.

I parcheggi e le autorimesse di tutte le zone pubbliche e pri

vate di cui al comma c), dovranno essere sufficienti ad ospitare gli utenti delle zone stesse o dei relativi edifici.

Per garantire tale risultato, la superficie minima da destinare a parcheggi di cui al comma c) è determinata sia in rapporto ad alcune specifiche destinazioni d'uso di ciascuno edificio o parte di edificio, sia in rapporto alle diverse zone urbanistiche.

Per le nuove costruzioni la quantità di parcheggi necessaria è la maggiore tra quelle risultanti secondo le due modalità di calcolo.

Per i mutamenti di destinazione d'uso, quando la nuova destinazione d'uso comporta una maggiore necessità di parcheggi, dovrà essere aggiunta una quantità di parcheggi pari alla differenza tra quelli necessari in base alla vecchia e alla nuova destinazione, computati come se si trattasse di nuove costruzioni.

Tale norma ha valore solamente indicativo per gli edifici situati all'interno del Centro Storico, sottoposti, ai sensi dell'art. 41 delle presenti norme alla modalità di intervento del recupero, e con destinazione d'uso corrispondente a quella di cui agli artt. 48 e 55 delle presenti norme.

La quantità minima di parcheggi necessaria in rapporto alla destinazione d'uso degli edifici e di parte di edifici (prima modalità di calcolo) è la seguente:

a) Edifici residenziali

$$P = 1/3 \text{ Su}$$

b) Edifici artigianali ed industriali

$$P = 1/4 \text{ Su}$$

c) Edifici per alberghi pensioni e simili

$$P = 1/2 Su$$

d) Edifici direzionali

$$P = 2/3 Su$$

e) Edifici commerciali

$$P = Su$$

f) Edifici per lo svago (teatri, cinema, ristoranti, ritrovi, stadi)

$$P = 3/2 Su$$

La seconda modalità di calcolo è indicata dalle norme delle singole zone urbanistiche.

Per le nuove costruzioni, qualora la superficie fondiaria dell'intervento non sia inferiore a 1.500 mq., una quota dei parcheggi o delle autorimesse di cui al comma c) dovrà essere destinata a parcheggio pubblico situato marginalmente alla superficie fondiaria dell'intervento, in contatto diretto con la rete stradale.

In taluni casi il valore minimo di tale quota di parcheggi pubblici è definito dalle presenti norme, sia in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso di alcuni edifici o parti di edificio, sia in rapporto ad alcune zone urbanistiche. Si applica il valore maggiore tra quelli risultanti dalle due modalità di calcolo.

Per quanto concerne la prima modalità di calcolo, il valore minimo della quota di parcheggi pubblici è il seguente:



- a) edifici residenziali, artigianali e industriali = 30%
- b) edifici direzionali = 50%
- c) edifici per il commercio al dettaglio = 70%
- d) edifici per lo svago (teatri, cinema, ristoranti, ritrovi, stadi) = 90%

La seconda modalità di calcolo è indicata, quando occorre, dalle norme delle singole zone urbanistiche.

La quota di parcheggi pubblici determinata rispettando le modalità di calcolo sopra indicate, può essere ricavata, invece che nella superficie fondiaria dell'intervento, nelle zone per parcheggi prevista dalle planimetrie del P.R.G., a condizione che la zona sia adiacente alla superficie fondiaria e in contatto diretto con la rete stradale pubblica.

La rimanente quota di parcheggio e autorimesse è di uso privato o pertinenza all'edificio. Qualora per l'uso di tale quota venga richiesto un pagamento, l'uso sarà riservato esclusivamente ai residenti o agli utenti degli edifici stessi:

Le autorimesse saranno costruite preferibilmente all'interno della superficie coperta dell'edificio; in caso contrario esse dovranno essere coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso e piantumate con cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa non sottostante l'edificio.

## INQUINAMENTI

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e da materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della legge 10/5/1976, N. 319 con speciale riferimento a quelle previste al titolo IV ed alle tabelle A.B.C. della legge stessa.

CAVE

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla legge regionale 14/6/1975, n. 92 e dalla legge regionale del 22/3/1980, n. 33.

Oltre gli adempimenti di tale legge la proprietà dell'area interessata della cava dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto.

Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva la concessione subordinata alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti ed al costo della sistemazione dei luoghi occorrente alla scadenza della concessione, ai sensi dello art. 10 della legge 28/1/1977, n. 10.

L'ammontare di tale contributo è determinato dal Comune in base alle vigenti disposizioni regionali, tenendo conto della particolare onerosità per la collettività delle attività di cava.

Le cave sono consentite, fatti salvi gli adempimenti di cui sopra soltanto nelle zone agricole normali di cui all'art. 81 delle presenti norme.

ATTREZZATURE COMMERCIALI

La realizzazione di attrezzature commerciali deve sottostare oltre che alle prescrizioni formulate per le singole zone dalle presenti norme, anche alle specifiche indicazioni del Piano di adeguamento della rete di vendita previsto dalla legge 11/6/1971, N. 426.

DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Nell'ambito del territorio comunale vengono individuati va  
ri tipi di suddivisione in zone, ai fini della definizione, del  
l'attuazione, e della verifica della disciplina urbanistica.

## DIVISIONE IN QUARTIERI

Al fine della verifica delle previsioni del P.R.G. e degli standard urbanistici il territorio comunale è suddiviso nei seguenti quartieri:

- A - Centro
- B - Predalate - Novara
- C - Vallere - Battù
- D - Yorino
- E - Cascano
- F - Genova - Pavia
- G - Morsella
- H - Piccolini
- I - Sforzesca

Il quartiere A - Centro - viene ulteriormente suddiviso, per la verifica delle prescrizioni del P.R.G. in:

- A1 - Centro Storico;
- A2 - Centro - Stazione FF.SS.

Tale suddivisione è riportata nella tavola n° 4.1.

Previsione del P.R.G.	Divisione in zone
-----------------------	-------------------

pagina

57

#### DIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

articolo

33

Al sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968 il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee A,B,C,D,E ed F.

Tale suddivisione è riportata nella tavola 6.1.

Il perimetro della zona definita Centro Storico, coincidente con quello della zona territoriale omogenea A, è riportato anche nelle tavole n. 6.2. e 6.3. Per tale zona sono prescritte particolari modalità di intervento descritte dagli articoli del Titolo III - Capo II delle presenti norme.

Al fine dell'applicazione delle norme legislative vigenti in materia di espropri è riportata nella tavola 4.1 la delimitazione della zona definita centro edificato.

Previsioni del P.R.G.	Divisioni in zone
-----------------------	-------------------

pagina  
58

## DIVISIONE IN ZONE URBANISTICHE

articolo

34

Il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole 6.1, 6.2, 6.3 nelle quali si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

La classificazione delle zone urbanistiche è la seguente:

### 1 - Zone pubbliche di interesse generale:

#### 1.1 zone per la mobilità

1.1.1. zone per la viabilità

1.1.2. zone ferroviarie

#### 1.2. zone per servizi pubblici di quartiere

1.2.1. zone per l'istruzione

1.2.2. zone per attrezzature civili di interesse comune

1.2.3. zone per attrezzature religiose di interesse comune

1.2.4. zone a verde naturale attrezzato

1.2.5. zone per attrezzature sportive

1.2.6. zone per parcheggi pubblici

#### 1.3. zone per attrezzature e servizi di interesse urbano

1.3.1. zone per l'istruzione media superiore

1.3.2. zone per attrezzature sanitarie ospedaliere

1.3.3. zone a parco naturale

1.3.4. zone a parco attrezzato

1.3.5. zone per attrezzature ricreative e residenziali temporanee nell'ambito del Parco del Ticino

1.3.6. zone per attrezzature civili di interesse urbano

1.3.7. zone per attrezzature religiose di interesse urbano

1.3.8. zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria



1.3.9. zone per attrezzature e per la protezione civile  
e l'ordine pubblico

1.3.10. zone cimiteriali

1.3.11. zone per attrezzature tecniche

2 - Zone private d'uso pubblico

2.1. zone per servizi privati d'uso pubblico

2.2. zone per attrezzature sportive private d'uso pubblico

3 - Zone residenziali

3.1. zone residenziali del Centro Storico

3.2. zone residenziali da ristrutturare

3.3. zone residenziali esistenti di completamento e di espansione

3.4. zone di verde privato con edifici residenziali esistenti

4 - Zone produttive

4.1. zone commerciali

4.2. zone industriali e artigianali

4.2.1. zone industriali esistenti e di completamento

4.2.2. zone industriali riservate all'ampliamento di impianti esistenti

4.2.3. zone industriali di espansione

4.2.4. zone artigianali

4.2.5. zone per il deposito e la lavorazione dei prodotti di cava

4.3. zone agricole normali

4.4. zone agricole di salvaguardia ambientale

5 - Zone a vincolo speciale

5.1. zone di verde privato inedificabile

Previsioni del P.R.G.	Divisione in zone
-----------------------	-------------------

pagina

60

articolo

34

5.2. zone di rispetto dell'abitato

5.3. zone di rispetto stradale

5.4. zone dei corsi d'acqua

INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO  
EDILIZIO ESISTENTE

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5/8/78, n. 457 sono così individuate:

- a) tutte le aree ricadenti nella zona residenziale da ristrutturare di cui all'art. 71 delle presenti norme;
- b) le aree ricadenti in zone urbanistiche diverse da quella citata al punto a) e contornate con apposito perimetro sulle tavole 6.4.

DELIMITAZIONE DELLE ZONE DI INTERVENTO PREVENTIVO

Oltre a quanto prescritto dalle norme delle singole zone urbanistiche, sono individuate dalle tavole 6.2 e 6.3: ulteriori zone nelle quali è obbligatorio l'intervento preventivo esteso ad una superficie minima di intervento coincidente con l'intera area delimitata da perimetro continuo.

Si distinguono quattro tipi di tali zone:

- 1) zone subordiante all'attuazione mediante un qualsiasi piano di intervento preventivo, definite e normate come descritto all'art. 10 punto 1) delle presenti norme;
- 2) zone subordinate all'attuazione mediante il PEEP, definite e normate come descritto all'art. 10 punto 2 delle presenti norme;
- 3) zone subordinate all'attuazione mediante il PEEP o il convenzionamento, definite e normate come descritto all'art. 10 punto 3) delle presenti norme.

Tali zone si suddividono in due tipi:

- 3.1) Zone nelle quali, in caso di convenzionamento degli interventi ai sensi del terzo comma dell'art. 32 della legge 5/8/1978, n. 457, la superficie utile delle abitazioni da dare in locazione a canone concordato con il Comune e determinato dalla convenzione stessa, non può essere inferiore al 60% della superficie utile di ciascun intervento;
- 3.2) zone nelle quali, in caso di convenzionamento degli interventi ai sensi del terzo comma dell'art. 32 della legge 5/8/1978, n. 457, la superficie utile delle abitazio

ni da dare in locazione a canone concordato con il Comune e determinato dalla convenzione stessa, non può essere inferiore al 40% della superficie utile di ciascun intervento.

In caso di intervento convenzionato parziale non si applica la disposizione relativa alla superficie minima di intervento prevista dal primo comma del presente articolo.

4) zone subordinate all'attuazione mediante il PIP, definite e normate come descritte all'art. 10 punto 4) delle presenti norme. ^

### INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DEL CENTRO STORICO

L'individuazione delle aree del Centro Storico, cioè appartenenti alla zona territoriale omogenea A di cui al D.M. del 2/4/1968 art. 2 e sottoposte alla normativa sotto descritta è contenuta nella tavola n.6.4 ed è riportata con apposita perimetrazione sulle tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000.

All'interno di tali aree l'azionamento viene riportato dalle tavole a scala meno dettagliata con caratteri di azionamento sintetico, in quanto l'applicazione della specifica normativa fa riferimento ad altre apposite tavole (in scala più dettagliata) che sono più avanti descritte.

Indicativamente rientrano tra le aree del centro storico:

- l'area centrale del capoluogo
- la parte di antica formazione della frazione Sforzesca;
- alcuni edifici o complessi edilizi sparsi nel tessuto urbano;
- alcuni edifici situati in zone agricole.

DESTINAZIONE D'USO PER GLI IMMOBILI DEL CENTRO STORICO

Gli immobili compresi nel Centro Storico sono classificati secondo diverse destinazioni d'uso, da apposite tavole, costituenti l'elaborato 6.4 del P.R.G.

Ad eccezione di quanto specificato dal successivo art. 39, tali destinazioni d'uso hanno una denominazione coincidente con quella delle zone urbanistiche di cui all'art. 34: si applicano perciò per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse, le norme relative a ciascuna zona urbanistica.

AREE LIBERE

Poiché nel Centro Storico le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sono talvolta riferite al singolo edificio e non all'intero lotto, si aggiunge alle zone urbanistiche descritte dall'art. 30<sup>a</sup> una ulteriore zona urbanistica definita "aree libere".

Tali "aree libere" possono essere pubbliche o private, verdi o pavimentate.

Su tutte le "aree libere" è vietata qualsiasi nuova costruzione ed è fatto obbligo di rimuovere quelle eventualmente esistenti anche se precarie (tettoie, ecc.) e anche se non rilevate nella cartografia.

E' vietato introdurre nuove recinzioni tra aree libere contigue, mentre la tavola 6.4 indica con apposito segno in quali casi debbano essere ricavate o ripristinate e mantenute percorribili aperture nei muri esistenti, al fine di mettere in comunicazione aree libere contigue e di renderle perciò globalmente fruibili da tutte le unità immobiliari che vi si affacciano.

La sistemazione delle aree libere spetta alla proprietà che interviene sugli edifici contigui. Nel caso di cortili comuni a più proprietà spetta ai proprietari degli edifici afferenti per una quota del costo complessivo delle sistemazioni corrispondente alla quota volumetrica.

Qualora un'area libera sia, anche ai sensi di quanto prescritto dall'art. 21 delle presenti norme, pertinenza di un edificio sottoposto a demolizione con ricostruzione, l'area stessa concorre a formare la superficie fondiaria dell'intervento. Si applicano perciò su di essa i medesimi indici prescritti dallo



art. 42. Tale norma si applica solo per le aree libere contigue classificate come "private" per gli interventi privati e per le aree libere contigue classificate come pubbliche, per gli interventi pubblici.

Sono classificate "aree libere pubbliche" quelle di pertinenza di edifici con destinazione d'uso corrispondente a quelle comprese nelle "zone pubbliche e di interesse generale", ad eccezione delle attrezzature religiose. Tali aree possono essere utilizzate come aree di pertinenza di tali edifici o come aree aperte all'uso pubblico. Sono obbligatoriamente aperte all'uso pubblico qualora nell'azonamento in scala 1:2.000 siano classificate come "zone a verde naturale ed attrezzato". In tal caso non concorrono a formare la superficie fondiaria degli eventuali interventi a demolizione con ricostruzione adiacenti.

Per le aree libere pubbliche è prevista l'attuazione del piano mediante l'esproprio.

Sono classificate "aree libere private" quelle di pertinenza di edifici con destinazione d'uso diversa da quelle sopra indicate.

Nelle "aree libere a verde" è prevista la sistemazione a verde, secondo le prescrizioni dell'art. 26, e con l'obbligo del mantenimento di tutte le alberature d'alto fusto esistenti. E' ammessa la pavimentazione di un massimo del 30% dell'area per realizzare i percorsi indispensabili per l'accesso degli edifici. Le recinzioni di quelle private verso spazi pubblici a verde dovranno essere del tipo trasparente.

Le "aree libere pavimentate" possono essere pavimentate con materiali tipici dell'uso locale quali ciottoli, mattonelle di cotto, lastre di pietra, basole, ecc.

Previsioni del P.R.G.	Centro storico
-----------------------	----------------

PAGINA
68

ARTICOLO
39

Nelle tavole 6.4 sono indicate le aree libere nelle quali è consentita la sosta all'aperto degli autoveicoli al servizio dei soli residenti negli edifici adiacenti. Nelle aree non indicate la sosta degli autoveicoli non è consentita.

MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO

Gli edifici del Centro Storico sono classificati dalle apposite tavole 6.5. secondo tre tipi di modalità di intervento principali:

- il recupero di edifici esistenti;
- la demolizione con ricostruzione;
- la demolizione senza ricostruzione.

I successivi art. 41 - 42 - 43 definiscono tali modalità.

Previsioni del P.R.G.	Centro storico
-----------------------	----------------

pagina 70
--------------

## RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI

edilizia 41
----------------

Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia, e delle testimonianze tecnologiche degli edifici storici, nonché il loro miglioramento funzionale.

Il raggiungimento di tale risultato comporta una valutazione caso per caso dell'adeguatezza delle soluzioni adottate da parte della Commissione Edilizia.

Al fine di consentire tale giudizio della Commissione è fatto obbligo di allegare ad ogni progetto di recupero una documentazione che è descritta più avanti.

In caso di crollo totale o parziale di un edificio destinato a recupero l'area di risulta viene automaticamente classificata come area libera ai sensi dell'art. 39 delle presenti norme. Con delibera del Consiglio Comunale se ne prescrive la particolare utilizzazione e sistemazione tra quelle previste dal predetto articolo.

I progetti di recupero di edifici esistenti dovranno comunque sottostare alle seguenti prescrizioni e condizioni:

- a) prescrizioni edilizie generali che valgono per tutti gli edifici;
- b) prescrizioni edilizie particolari che comportano due diversi gradi di modificabilità interna dei diversi edifici;
- c) prescrizioni edilizie puntuali che, quando necessarie, sono indicate per ciascun edificio nella tavola di modalità di intervento edilizio;
- d) unità minima di intervento;

Previsioni del P.R.G.	Centro storico
-----------------------	----------------

pagina  
71

articolo  
41

e) documentazione da allegare al progetto;

a) Le prescrizioni edilizie generali sono le seguenti:

- 1) é vietata qualsiasi nuova costruzione, fuori o dentro terra, anche a titolo precario;
- 2) devono essere conservati i muri perimetrali, i volumi e le altezze degli edifici esistenti (a meno delle parti, dei sopralzi, degli aggetti o delle chiusure da demolire puntualmente indicati nella planimetria delle modalità di intervento);
- 3) devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti;
- 4) devono essere conservate tutte le strutture orizzontali voltate e quelle in legno se pregevoli; é obbligatorio inoltre rimettere in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
- 5) devono essere conservati gli andamenti dei tetti, eliminando gli eventuali abbaini e le mansarde ricavati successivamente;
- 6) deve essere mantenuto il numero dei piani abitabili (a meno dei sopralzi da demolire).

Qualora esistano piani con altezza interna inferiore a quella prevista dal regolamento edilizio per i locali abitabili, ma non inferiore a ml. 2,40, tali piani possono essere abitabili. Se l'altezza minima di ml. 2,40 viene raggiunta con le traslazioni dei solai ammesse i locali non possono essere abitabili;

- 7) é consentito in generale l'inserimento di servizi igienici

illuminati e areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;

- 8) deve essere conservato l'intero apparato decorativo esterno ed interno (portali, cornici, cornicioni, marcapiani, fregi, lesene, affreschi, pitture, sculture, bassorilievi, ecc.);
- 9) è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, abbaini e mansarde sui tetti, chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, aggiunta di volumi a stalzo, ecc.);
- 10) è fatto obbligo, almeno per le parti esterne dell'edificio, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale (tetti in coppi, facciate intonacate, balconi e ballatoi in beola, portoni e serramenti in legno ed altri desumibili da adeguata documentazione) a meno che risulti con certezza dall'indagine storica allegata al progetto l'uso originario per l'edificio stesso di materiali diversi;
- 11) è fatto obbligo di mantenere gli elementi architettonici singoli quali fontane, antichi pozzi, muri, scenari, edicole, lapidi, antichi comignoli, portici, ecc. nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti se significativi o di valore architettonico e storico;
- 12) è vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza;
- 13) è possibile aggregare o disaggregare più unità immobiliari

(alloggi) troppo piccole o troppo grandi per essere convenientemente utilizzate rispettando comunque tutte le altre prescrizioni relative a ciascun edificio e in particolare l'eventuale divieto di mutamento dei collegamenti verticali o orizzontali;

- 14) è possibile eccezionalmente aggiungere elementi di collegamento verticali e orizzontali (scale, ascensori, pianerottoli, ecc.) negli edifici a tipologia monumentale compresi nelle zone pubbliche di interesse generale di cui al Titolo III, Capo III delle presenti norme, che vengano destinati ad usi diversi da quelli originari;
- 15) è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché non si tratti di muri portanti e purché tali modifiche non siano in contrasto con il prescritto mantenimento di alcuni elementi (volte, finestre, ecc.);
- 16) sulle parti di facciata portate in vista da demolizioni di edifici adiacenti possono essere aperte finestre nel rispetto delle norme edilizie generali. Se la facciata posta in vista è parte di un fronte con impostazione unitaria le eventuali aperture dovranno armonizzarsi con l'intero fronte;
- 17) è infine fatto comunque obbligo di eliminare parti aggettanti chiuse, tettoie, tamponamenti e chiusure di elementi architettonici aperti, nel caso che l'eliminazione di tali elementi non sia puntualmente resa obbligatoria dalle tavole in base alle prescrizioni edilizie puntuali di cui alla lettera C del presente articolo, quando questi elementi contrastino, a giudizio della Commissione Edilizia, con la morfo-

logia fondamentale dell'edificio.

- b) le prescrizioni edilizie particolari differenziano gli edifici a secondo delle possibilità o meno di modificare alcuni caratteri tipologici interni.

Negli edifici indicati nelle planimetrie di intervento come Recupero A è vietato introdurre le modifiche sotto elencate.

Tali modifiche sono invece consentite per gli edifici indicati come Recupero B, in aggiunta a quelle consentite per tutti gli edifici dalle prescrizioni edilizie generali.

Tali modifiche sono:

- 1) traslazione verticale dei solai di non oltre 30 cm. (che è peraltro comunque vietata nel caso in cui tale traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare, e che non può comunque dar luogo alla formazione di altri piani abitabili, come chiarito alla lettera a), punto 6) del presente articolo;
  - 2) modificazione degli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio ivi compresa l'introduzione di ascensori;
- c) le prescrizioni edilizie puntuali sono indicate, quando occorra, per ciascun edificio o parte di edificio o fronte nella tavola di modalità di intervento e riguardano:

- 1) l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni distinte in:  
- edifici o parti di edifici o comunque parti coperte (tettoie,



ecc.);

- sopralzi;

- parti aggettanti chiuse.

2) l'obbligo di eliminazione di ballatoi o balconi o scale esterne aggiunte;

3) l'obbligo di eliminazione di tamponamenti o serramenti o chiusure in vetro o muratura o altro materiale, di logge, ballatoi, balconi e terrazze;

4) l'obbligo di eliminazione di tamponamenti o serramenti o chiusure in vetro o muratura o altro materiale di porticati;

5) l'obbligo di aprire o ripristinare passaggi o percorsi per mettere in comunicazione spazi attualmente non comunicanti;

6) il modo di intervenire sulle aperture delle facciate che può essere alternativamente:

6.1 - l'obbligo del mantenimento delle aperture in forma e posizione, con l'eliminazione delle aperture anomale rispetto alla morfologia fondamentale della facciata, ed il ripristino di quelle coerenti con tale morfologia, ma successivamente tamponate. In particolare dovranno essere eliminate le autorimesse quando gli accessi alle stesse contrastino con la suddetta morfologia fondamentale. Nuove autorimesse possono essere autorizzate, esclusivamente al piano terreno degli edifici, solo nel caso che aperture adeguate d'accesso alle stesse sussistano già e non siano da eliminare in quanto anomale rispetto alla morfologia fondamentale della facciata.

Previsioni del P.R.G.	Centro storico
-----------------------	----------------

pagina  
76

articolo  
41

6.2 - la possibilità di mutamento delle aperture in forma e posizione fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata e quello della conservazione in vista degli eventuali elementi architettonici rilevanti superstiti.

7) L'obbligo di conservare muri o altri elementi di recinzione.

d) Unità minima di intervento

Per quei progetti di straordinaria manutenzione che comportano opere di rinnovamento o sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio, l'introduzione di impianti tecnologici e l'introduzione dei servizi igienici in unità immobiliari che ne siano prive senza però alterare la consistenza fisica, la struttura tipologica, la conformazione e le destinazioni d'uso dell'edificio e delle unità immobiliari può essere rilasciata l'autorizzazione ad eseguire i lavori per qualsiasi unità di intervento.

I progetti di recupero non limitati agli interventi descritti al primo comma del presente punto d) devono invece estendersi ad una determinata unità minima di intervento e comprendere tutti gli interventi obbligatoriamente prescritti dalle presenti norme (quali per esempio l'eliminazione delle superfetazioni) per tutti gli immobili ricadenti entro tale unità minima. L'unità minima di intervento è definita come l'insieme dei mappali adiacenti e delle unità edilizie anche non adiacenti, ma facenti parte dello stesso mappale, appartenenti, alla data di

Previsioni del P.R.G.	Centro storico
-----------------------	----------------

pagina  
77

articolo  
41

adozione del P.R.G., alla medesima ditta intestataria, indipendentemente dalle destinazioni d'uso prescritte per le diverse unità immobiliari. Non può essere rilasciata autorizzazione o concessione per progetti che non siano estesi all'unità minima di intervento come sopra definita.

e) Documentazione da allegare al progetto

Ad ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una autorizzazione o concessione edilizia per immobili soggetti a recupero dovrà essere allegata, in aggiunta alla documentazione richiesta dal Regolamento Edilizio e dagli altri articoli delle presenti norme, anche la seguente documentazione:

- 1) una relazione storica - Tale relazione storica dovrà, sulla base di elementi di prova scientificamente fondati, contenere la datazione delle diverse parti o elementi di cui è costituito l'edificio, ricostruendo, per quanto possibile, la tipologia e i caratteri originali e ricostruendo altresì le successive trasformazioni e alterazioni subite dall'edificio stesso. La relazione storica dovrà fornire tutti gli elementi per consentire un giudizio documentato sulla fondatezza della specifica soluzione per il recupero proposta con il progetto;
- 2) copia della scheda di rilevamento per isolato costituente lo elaborato n. 4.2 del P.R.G., completa della parte di descrizione storica degli edifici, sulla quale saranno evidenziati gli edifici oggetto dell'intervento e le parti descritti

ve degli edifici stessi;

3) la documentazione fotografica completa di:

- tutte le facciate (su strada e su corte);
- tutti gli elementi interni di interesse architettonico (soffitti a volta, a cassettoni, con travi in vista, elementi decorativi quali stucchi, affreschi, pitture, sculture, ferri battuti, camini, ecc.);
- la vegetazione (arbusti ed alberi di alto fusto) nonché gli elementi architettonici isolati esistenti sulle aree libere (sculture, pozzi, fontane, ecc.);
- tutta la copertura;

4) certificazione catastale relative a tutte le unità immobiliari adiacenti a quelle oggetto di intervento, atta a dimostrare la correttezza dell'unità di intervento assunta, per gli interventi che vanno oltre quelli descritti al primo comma del punto d) del presente articolo.

Previsioni del P.R.G.	Centro storico
-----------------------	----------------

pagina
79

## DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

art. 1010
42

Sono classificati come soggetti a demolizione con ricostruzione edifici recenti, o sostanzialmente ristrutturati, per i quali appare ingiustificato l'obbligo del recupero. Tali edifici possono subire ogni tipo di trasformazione, nel rispetto delle norme urbanistiche, edilizie e di igiene, fino alla demolizione e successive ricostruzioni.

La progettazione degli interventi su tali edifici dovrà tener conto della problematica culturale dell'inserimento nei centri storici. Sono comunque vietati quegli interventi - come per esempio l'aggiunta di volumi aggettanti e la chiusura di parti aperte - che alterino e peggiorino la tipologia e l'aspetto degli edifici. E' fatto obbligo di conservare i reperti architettonici di interesse storico che si dovessero rinvenire nelle parti edificate o negli scavi.

In taluni casi particolari la tavola delle modalità di intervento stabilisce, per gli edifici soggetti a demolizione con ricostruzione prescrizioni edilizie puntuali simili a quelle di cui all'art. 41 lett. C) delle presenti norme.

In tali casi particolari le prescrizioni di cui ai punti 1) 2) 3) e 4) del citato articolo stanno ad indicare non l'obbligo assoluto di eliminare le superfetazioni indicate, bensì l'obbligo di verificarne la rispondenza rispetto a tutte le norme dei Regolamenti Edilizi, di igiene e del P.R.G. Solo in caso di verificata conformità potranno essere concesse opere di qualsiasi natura tendenti alla conferma di tali superfetazioni. Sempre in tali casi le prescrizioni di cui al punto 6.1) del citato art.

Previsioni del P.R.G.	Centro storico
-----------------------	----------------

pagina
80

articolo
42

Al stesso ad indicare l'obbligo del mantenimento di facciate superstiti in edifici profondamente ristrutturati. Per tali facciate si applicano perciò anche le prescrizioni di cui all'art. 41 lett. a) punti 8 - 9 e 10 delle presenti norme.

I progetti comportanti demolizione con successiva ricostruzione di edifici (e cioè delle loro murature perimetrali e coperture), parziale o totale devono essere estesi ad una unità minima di intervento coincidente con l'insieme delle aree contigue, comprese all'interno del centro storico, per le quali è prevista la modalità di intervento della demolizione con ricostruzione, anche se all'interno di tale unità minima ricadono aree appartenenti a diversi proprietari e con differenti destinazioni d'uso.

Il rispetto dell'unità minima di intervento non è più necessario per il progetto edilizio se è preliminarmente intervenuta la definitiva approvazione di un piano di intervento preventivo esteso alla stessa unità minima di intervento.

Per operazioni che riguardino più di un edificio è richiesto un piano esecutivo preventivo (PR-PP o PEEP).

Per gli immobili aventi destinazioni d'uso agricolo, cioè compresi nelle zone agricole normali di cui all'art. 81 delle presenti norme, si applicano gli indici e parametri fissati dallo stesso articolo.

Per gli immobili aventi destinazione d'uso diversa da quella agricola si applicano i seguenti indici:

a) indice di utilizzazione, U =

1/2 dell'indice di utilizzazione complessivo medio esistente nell'isolato in cui si trova l'edificio oggetto dell'intervento

Previsioni del P.R.G.	Centro storico
-----------------------	----------------

pagina  
81

articolo  
42

desunto dall'elaborato n. 4.2. (scheda di rilevamento per isolato) e comunque non superiore a 1 mq/mq.

b) indice di fabbricabilità, I =

1/2 dell'indice di fabbricazione complessivo medio esistente nell'isolato in cui si trova l'edificio oggetto dell'intervento desunto dall'elaborato n. 4.2 (scheda di rilevamento per isolato) e comunque non superiore a 3 mc/mq.

c) altezza minima, H

Non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti computata senza tener conto di sopraelevazioni, aggiunte alle antiche strutture.

d) superficie per parcheggi, P

E' determinata in funzione delle diverse destinazioni d'uso degli edifici secondo quanto previsto dall'art. 27 e dalle norme delle singole zone urbanistiche, corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso.

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici o parti di edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione poiché la loro presenza risulta intollerabile da un punto di vista estetico, storico - ambientale o igienico - sanitario.

La demolizione senza ricostruzione degli edifici o parti di edifici o superfetazioni indicata dalle tavole 6.5. è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione edilizia o autorizzazione nell'ambito dell'unità minima di intervento di cui fanno parte, definita dall'art.41, punto d) delle presenti norme.

Le aree ricavate dalla demolizione saranno sistemate secondo le prescrizioni dell'art. 39.



NORME PARTICOLARIa) Castello

Le prescrizioni di modalità di intervento per il complesso del Castello, del passaggio coperto e delle Cavallerizze hanno valore di massima. Esse potranno essere affinate ed anche modificate sulla base di apposito progetto complessivo di restauro da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Fino all'approvazione di tale progetto possono essere effettuate solo opere di manutenzione ordinaria.

Le tavole del P.R.G. indicano quali accessi al complesso del Castello dovranno essere realizzati.

b) Antiche mura

Il percorso delle antiche mura è indicato con apposito tracciato sulle tavole delle modalità di intervento. Per qualsiasi progetto situato su tale tracciato si dovrà tendere a lasciare in vista le antiche mura o a rimetterle in vista individuandole tramite assaggi, compatibilmente con le particolari destinazioni d'uso e modalità di intervento previste.

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale	pagina 84
-----------------------	--	--------------

## ZONE PER LA MOBILITA'

articolo 45
----------------

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (dinamico e statico). In queste zone, il cui vincolo è preordinato all'esproprio, l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni, o ai privati solo in attuazione di piani di intervento preventivo.

Sono suddivise in: zone per la viabilità e zone ferroviarie.

## ZONE PER LA VIABILITA'

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di nuovi spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi su gomma. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali - per i mezzi meccanici ed i pedoni - e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori ecc. potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodi, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle successive norme sugli accessi, con una superficie utile di 1/200 mq./mq. Sf della superficie destinata al parcheggio.

Tali stazioni potranno sorgere unicamente su aree di proprietà pubblica: per la realizzazione degli edifici e degli impianti è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che costituendo l'intera attrezzatura a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 25; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'attrezzatura e termina ogni suo

\*\*  
Vedi Pag. 88

obbligo nei confronti del concessionario.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, della quale non dovranno in alcun modo disturbare la funzione.

Nell'ambito delle zone per la viabilità le sedi stradali e i relativi nodi sono così suddivisi:

- a) viabilità attrezzata territoriale con funzione nazionale, regionale, intercomunale.

All'interno del sistema urbano è accessibile solo attraverso i nodi attrezzati indicati nelle tavole di P.R.G.; fuori dal sistema urbano è accessibile attraverso eventuali nuovi accessi canalizzati distanti almeno 500 ml. fra loro e dagli accessi previsti dal P.R.G. Gli accessi esistenti che non rispondano a queste condizioni saranno progressivamente chiusi con la realizzazione di soluzioni alternative opportunamente convenzionate tra il Comune e gli interessati.

Fuori dal sistema urbano le distanze da osservarsi nella edificazione, misurate a partire dal ciglio della strada, corrispondono a quelle previste dal decreto ministeriale del 1/4/1968 e sono indicate nelle tavole di azionamento.

- b) viabilità canalizzata urbana: con funzione strategica per la città e, nel settore urbano nord, di raccordo della viabilità attrezzata territoriale.
- E' accessibile attraverso i nodi canalizzati o semaforizzati indicati nelle tavole di P.R.G. e attraverso normali immissioni con l'obbligo di precedenza e, di massima, divieto di svolta a sinistra. L'adeguamento a questi vincoli sarà curato insieme alla riduzione degli accessi, con la realizzazione progressiva di soluzioni alternative attraverso la disciplina comunale del traffico.
- c) viabilità primaria con funzione di raccordo principale fra la viabilità attrezzata e canalizzata e la viabilità di distribuzione. E' accessibile attraverso normali immissioni, semaforizzate o meno, con l'obbligo di precedenza. La disciplina comunale del traffico curerà progressivamente lo snellimento della circolazione di tale viabilità attraverso semaforizzazioni, riduzione degli accessi ed eventuali divieti di svolta a sinistra.
- d) viabilità di distribuzione con funzione capillare nel tessuto urbano ed extraurbano. E' accessibile attraverso normali immissioni. La nuova viabilità di distribuzione dovrà curare particolarmente la fluidità del traffico meccanico, agevolare lo stanziamento, disimpegnare il movimento pedonale da quello meccanico.
- e) viabilità riservata o preferenziale per i mezzi pubblici. Po

trà essere progressivamente ampliata all'interno della rete stradale esistente e di nuova realizzazione, attraverso la disciplina comunale del traffico.

f) viabilità a traffico limitato con funzione di recupero della dimensione umana della città. Sarà progressivamente ampliata in modo particolare nel centro storico, in base alle apposite indicazioni del P.R.G. e attraverso la disciplina comunale del traffico. L'accesso con i veicoli sarà consentito esclusivamente ai residenti e per il rifornimento delle attività produttive e commerciali.

g) viabilità pedonale. Nelle aree di nuovo insediamento e nelle zone a verde e a parco naturale ed attrezzato, la viabilità esclusivamente pedonale sarà esplicitamente prevista attraverso i piani per l'intervento urbanistico preventivo, o i progetti di intervento diretti.

\* \* - Modificato in seguito a sentenza TAR Lombardia n. 250/92 -

Sezione II<sup>a</sup> - Ricorso n. 3052/89:

"Tali stazioni potranno essere consentite con autorizzazione a titolo precario, con l'evidente finalità di non compromettere la destinazione dell'area e di consentire l'eventuale realizzazione di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti".

ZONE FERROVIARIE

Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti ed ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali e comprendono, nell'azonamento, anche le relative fasce di rispetto.

Nelle zone adiacenti i tracciati ferroviari devono essere rispettati i disposti del D.P.R. 11/7/1980 n. 753 e in particolare gli artt. 49 e 51 -

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIEREarticolo  
49

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale ed attrezzato, zone per attrezzature sportive, zone per parcheggi pubblici.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 26 delle presenti norme.

Il vincolo di tali zone, ad eccezione di quelle per le attrezzature religiose di interesse comune, è preordinato all'esproprio da parte della Pubblica Amministrazione.



ZONE PER L'ISTRUZIONE

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

La specifica destinazione è indicata per ciascuna area nelle tavole d'azonamento, ove è precisata anche la capienza massima di ciascuna attrezzatura.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,45 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima,  $H = 12 \text{ ml.}$
- c) superficie per parcheggi,  $P = 4 \text{ mq/mq Su.}$

E' altresì ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie o la concessione in uso di aree pubbliche, a cooperative, enti o privati, destinate alla realizzazione di impianti sportivi coperti o scoperti, sentito il parere dell'organo amministrativo scolastico competente.

La costruzione o gestione dei suindicati impianti deve soddisfare sia l'esigenza dell'utenza scolastica insediata nel comparto che gli obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale, per un periodo non superiore ad anni 30, garantendone durante il periodo il controllo pubblico sul servizio prestato.

Nel caso di realizzazione di impianti sportivi, di cui al comma 4°, si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione:

- per gli impianti coperti,  $U = 0,40 \text{ mq/mq}$
- per gli impianti scoperti  $U = 0,60 \text{ mq/mq}$
- per gli impianti scoperti destinati al gioco del calcio,  $U = 0,80 \text{ mq/mq}$

- b) superficie per parcheggi,  $P = 1/10 \text{ Sf}$  di cui almeno l'80% di parcheggi pubblici per interventi con Sf non inferiore a 1.500 mq.

Previsione del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale
-----------------------	--

pagina 92
--------------

## ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE

articolo 50
----------------

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature associative, ricreative.

Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo o restaurando l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, lo utilizzino per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio prestato, se questo riveste un interesse pubblico, ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entro in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Sono affidati all'esclusiva realizzazione pubblica i servizi previsti per i seguenti edifici:

- Misericordia (c.so Milano)
- ITI - via Matteotti
- Ufficio Imposte - Via G. Galilei
- De Rodolfi - Via Bramante
- Merula - Via Merula
- Cagnoni - via G. da Vigevano
- Castellazzo - viale Commercio

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale
-----------------------	--

pagina
93

articolo
50

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,60 \text{ mq/mq}$ .
- b) altezza massima,  $H = 12 \text{ ml}$ .
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/2$  su di cui almeno il 50% di parcheggi pubblici.

ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE

ARTICOLI

51

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,80 \text{ mq./mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 15,50 \text{ ml.}$  ad esclusione dei campanili
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/4 \text{ Su}$  di cui almeno il 70% di parcheggi pubblici per interventi con  $S_f$  non inferiore a 1500 mq.

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale	pagina 95
-----------------------	--	--------------

#### ZONE A VERDE NATURALE ATTREZZATO

articolo

52

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso di bar; nelle zone del centro storico non è ammessa alcuna costruzione.

Gli edifici esistenti ricadenti in tali zone possono essere recuperati per destinarli agli usi di cui all'art.48<sup>o</sup> delle presenti norme.

Per le sole nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,001 \text{ mq./mq.}$
- b) superficie per parcheggi,  $P = 1/20 \text{ Sf}$

ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che devono occupare almeno il 50% dell'intera area.

E' altresì consentita la costruzione di bar ed edifici al servizio degli impianti.

La realizzazione degli impianti spetta alla Pubblica Amministrazione.

E' altresì ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie o la concessione in uso di aree pubbliche, a cooperative, enti o privati, per la costruzione o gestione di impianti che soddisfino, rispettandone i fini sociali, gli obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale, per un periodo non superiore ad anni 30, garantendone durante il periodo il controllo pubblico sul servizio prestato.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nel caso la zona con destinazione d'uso prevista dal presente articolo sia adiacente ad un plesso scolastico, dovranno essere garantite le esigenze dell'utenza scolastica, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Si applicano i seguenti indici:

a) indice di utilizzazione:

- per gli impianti coperti,  $U = 0,40 \text{ mq/mq}$
- per gli impianti scoperti  $U = 0,60 \text{ mq/mq}$
- per gli impianti scoperti destinati al gioco del calcio,  $U = 0,80 \text{ mq/mq}$

b) superficie per parcheggi,  $P = 1/10 \text{ Sf}$  di cui almeno l'80% di parcheggi pubblici per interventi con  $Sf$  non inferiore a 1.500 mq.

ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato di parcheggi ed alla localizzazione ottimale dei parcheggi nelle zone destinate a nuovi insediamenti. In determinati casi tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale o, quando occorra, a più piani sopra o sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione dei parcheggi multipiani per i quali è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati: in questo caso il concessionario costruisce l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assume la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non superiore a 35, garantisce durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio. Seguito il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto nei nodi e nella misura prevista dall'art. 26 delle presenti norme ed è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti.

L'eventuale necessità dei parcheggi multipiani e le loro caratteristiche saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica, dando comunque la priorità alla realizzazione dei parcheggi a livello stradale.

Nelle zone per parcheggi pubblici potranno essere realizzate

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale	pagina 98
-----------------------	--	--------------

articolo 54
----------------

stazioni di servizio e di rifornimento carburante per autoveicoli, con le medesime condizioni e modalità previste dall'art. 46 II comma delle presenti norme.



ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO

Sono suddivise in zone per l'istruzione media superiore, zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, zone a parco naturale, zone a parco attrezzato, zone per attrezzature di soggiorno nell'ambito del Parco del Ticino, attrezzature civili e religiose di interesse urbano, zone per attrezzature sociali a servizio dell'industria, zone per attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico, zone cimiteriali, zone per servizi tecnici, distributivi e di interscambio.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi previsti dall'art. 26 delle presenti norme e nella misura possibile.

Il vincolo di tali zone ad eccezione di quelle per le attrezzature civili e religiose di interesse urbano, è preordinato all'esproprio da parte della pubblica amministrazione.

ZONE PER L'ISTRUZIONE MEDIA SUPERIOREarticolo  
56

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione media superiore.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,50 \text{ mq./mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 15,50 \text{ ml.}$
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/6 \text{ Su}$

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale
-----------------------	--

pagina  
101

#### ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE

articolo  
57

Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,40 \text{ mq./mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 19 \text{ ml.}$
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/2 \text{ Su}$

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale
-----------------------	--

pagina  
102

## ZONE A PARCO NATURALE

articolo  
58

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale esistente e, in quelle parti ove l'ambiente naturale è stato alterato dall'introduzione di utilizzazioni del suolo agricolo o di altra natura, alla ricostruzione dell'ambiente naturale stesso da attuarsi preminentemente mediante interventi di riforestazione.

L'utilizzazione di tali zone da parte dell'uomo per scopi scientifici, ricreativi, economico produttivi, è limitata a quelle attività che non contrastino con le finalità di salvaguardia e ricostruzione dell'ambiente naturale.

I progetti di intervento tendenti alla conservazione e alla ricostruzione dell'ambiente naturale dovranno essere corredati da adeguata documentazione dimostrativa della idoneità delle soluzioni proposte e in particolare delle essenze arboree scelte rispetto alla finalità della conservazione o della ricostituzione dell'ambiente naturale; gli interventi stessi sono subordinati, ai sensi dell'art. 18 delle presenti norme al rilascio della concessione edilizia. Gli interventi, salve restando eventuali prescrizioni più restrittive fissate dalle norme del PTC del Parco della Valle del Ticino, possono essere attuati dalla Pubblica Amministrazione o anche da Cooperative, enti o privati.

In questi ultimi tre casi il rilascio della concessione è subordinato all'avvenuta trascrizione nei Registri Immobiliari della Convenzione prevista dall'art. 16 delle presenti norme, che, nel caso specifico regolerà le modalità di utilizzazione e di gestione di tutte le aree oggetto dell'intervento.

In tali zone è comunque vietato: la costruzione di nuovi e-

difici e l'ampliamento di edifici esistenti, la costruzione di strade non pedonali (salvo che per i mezzi di soccorso), di parcheggi, di elettrodotti, oleodotti, gasdotti, linee telegrafiche e telefoniche, recinzioni; l'installazione di impianti pubblicitari; l'allestimento di campeggi anche precari, qualunque prelievo o spostamento di terra, ghiaia, sabbia o altri materiali inerenti che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; qualunque trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione che non siano indispensabili per la conservazione o la ricostituzione dell'ambiente naturale; qualunque piantumazione che sia in contrasto con l'ambiente naturale stesso ed in particolare l'impianto di pioppeti a carattere industriale anche in sostituzione di quelli esistenti giunti a maturazione.

Sono invece consentiti, ove non contrastino con le previsioni del PTC del Parco della Valle del Ticino i seguenti interventi: la realizzazione di recinzioni mediante siepi, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici in muratura esistenti, con l'esclusione di qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso degli edifici stessi; la ristrutturazione degli edifici stessi solo qualora questi siano di proprietà pubblica e vengano destinati agli usi necessari per la realizzazione e la manutenzione del parco; la realizzazione di sentieri per l'accesso pedonale e di spazi per la sosta all'aperto di visitatori, attrezzati con tavoli e panchine.

Previsione del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale
-----------------------	--

pagina  
104

### ZONE A PARCO ATTREZZATO

articolo  
59

Sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi attrezzate.

In esse si applicano, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione, tutti i divieti e le prescrizioni previsti permanentemente per la zona a parco naturale di cui al precedente art. 58. I divieti e le prescrizioni dell'art. 58 potranno essere superati per quanto riguarda gli edifici e le attrezzature, la viabilità e i parcheggi con l'approvazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione esteso all'intera superficie di ciascuna zona e coordinato con il Piano di Settore per il tempo libero previsto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco della Valle del Ticino.

Saranno consentiti chioschi e costruzioni esclusivamente per la manutenzione e la sorveglianza dei parchi, la balneazione, il ristoro, l'attrezzatura di campeggi, nonché per lo svolgimento di attività scientifiche divulgative ed espositive relative all'ambiente del parco. Sarà consentita la realizzazione di strade pedonali e ciclabili, di strade e parcheggi per veicoli situate marginalmente alla zona, di bacini d'acqua per il ricovero delle imbarcazioni, di attrezzature per il gioco dei bambini, per la ginnastica all'aperto, per l'equitazione, per il gioco del golf e per il campeggio; è altresì consentito lo stazionamento di attrezzature per spettacoli ambulanti e parchi di divertimento.

Sarà comunque esclusa la realizzazione di edifici e attrezzature per la residenza (ad eccezione di quelle indispensabile per la sorveglianza del parco), per l'attività agricola e per la produzione industriale e artigianale.

La realizzazione di tali chioschi, costruzioni e attrezzatu-

re, secondo le previsioni del Piano Particolareggiato di Esecuzione, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione; ma è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo gli edifici e le attrezzature a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Gli edifici eventualmente compresi nella zona saranno acquisiti dal Comune e utilizzati in conformità alla destinazione di parco attrezzato, in base alle prescrizioni del Piano Particolareggiato di Esecuzione.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature saranno sistemate a bosco, nella misura minima del 60% della superficie Sf di cui al Piano Particolareggiato di Esecuzione, e a prato, nella misura minima del 20% della superficie stessa; le specie vegetali da utilizzare saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale, secondo prescrizioni dell'elenco allegato A.

Per quanto non precisato si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,005 \text{ mq./mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 9 \text{ ml.}$
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/50 \text{ Sf.}$

ZONE PER ATTREZZATURE DI SOGGIORNO NELL'AMBITO DEL  
PARCO DEL TICINOARTICOLI  
60

Tali zone sono destinate al mantenimento del patrimonio edilizio esistente nell'ambito del Parco del Ticino, da utilizzarsi in modo sociale come case per soggiorni e vacanze. E' pertanto esclusa la residenza permanente.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature spetta alla Pubblica Amministrazione. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati, che, costruendo gli impianti a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 25, scaduto il termine non rinnovabile della concessione il Comune entra in piena proprietà delle attrezzature e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

La concessione del diritto di superficie è subordinata alla avvenuta trascrizione nei registri immobiliari di una apposita convenzione che contenga:

- 1) la determinazione concordata con il Comune del canone di locazione di ciascuna unità immobiliare e degli eventuali meccanismi di aggiornamento;
- 2) l'impegno da parte del concessionario a dare in locazione ciascuna unità immobiliare esclusivamente ai soggetti e per i periodi indicati dal Comune secondo l'apposito Regolamento.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione, U = all'indice di utilizzazione esistente e comunque non superiore a 0,25 mq./mq.



Al fine dell'applicazione di tali norme l'indice di utilizzazione esistente è calcolato separatamente per le unità immobiliari (1) che, al momento delle adozioni del P.R.G. siano di fatto occupate totalmente o parzialmente da locali di abitazione (2) e per le unità immobiliari costituite totalmente da locali accessori (2) o destinati ad uso agricolo. La superficie utile occupata dalle unità immobiliari totalmente costituita da locali accessori o destinati ad uso agricolo può essere destinata alla formazione di locali accessori, ma non può essere destinata alla formazione di locali di abitazione.

- b) indice di fabbricabilità,  $I$  = all'indice di fabbricazione esistente e comunque non superiore a 0,8 mc./mq.

Al fine dell'applicazione di tali norme l'indice di fabbricazione esistente è calcolato separatamente per le unità immobiliari (1) che, al momento dell'adozione del P.R.G. siano di fatto occupate totalmente o parzialmente da locali di abitazione (2) e per le unità immobiliari totalmente o parzialmente occupate da locali accessori (2) o destinati ad uso agricolo. Il volume delle unità immobiliari totalmente costituite da locali accessori o destinati ad uso agricolo può essere destinato alla formazione di locali accessori, ma non può essere destinato alla formazione di locali di abitazione.

- c) altezza massima,  $H$  = ml. 3,50  
d) superficie per parcheggi,  $P$  = 1/3 Su.

1) si veda nota (1) dell'art. 71

2) si veda nota (1) dell'art. 7 a pag. 11.

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale
-----------------------	--

pagina 108
---------------

articolo 51
----------------

## ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE URBANO

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature associative, ricreative.

Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo o restaurando l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, l'utilizzino per un numero di anni non superiore a 35, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio prestato se questo riveste interesse pubblico ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Sono affidati alla esclusiva realizzazione pubblica i servizi previsti per i seguenti edifici:

- Misericordia - c.so Milano,
- ITI - via Matteotti
- Ufficio Imposte - via G. Galilei
- De Rodolfi - via Bramante
- Merula - via Merula
- Cagnoni - via G. da Vigevano
- Castellazzo - v.le Commercio.

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generale
-----------------------	--

pagina 109
---------------

articolo 61
----------------

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione ,  $U = 0,60 \text{ mq/mq}$ .
- b) altezza massima,  $H = 15,50 \text{ ml}$ .
- c) superficie per parcheggi,  $P = 2/3 \text{ Su}$  di cui almeno il 50% di parcheggi pubblici per interventi  $Sf$  non inferiore a 1500 mq.

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche e di interesse generali
-----------------------	--

pagina  
110

# ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE URBANO

ARTICOLI  
62

Sono destinate ad ospitare le attrezzature religiose di livello urbano, le collettività religiose ed i servizi privati i vi istituiti.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,80 \text{ mq./mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 15,50 \text{ ml.}$
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/4$  Su di cui almeno il 50% di parcheggi pubblici per interventi con Sf non inferiore a 1500 mq.

ZONE PER ATTREZZATURE SOCIALI A SERVIZIO DELL'INDUSTRIAarticolo  
63

Sono destinate a mense e centri sanitari, assistenziali e sindacali, al servizio degli impianti produttivi.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,40 \text{ mq./mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 12 \text{ ml.}$
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/5 \text{ Su}$

Previsioni del P.R.G.	Zone pubbliche o di interesse generale
-----------------------	--

pagina

112

articolo

64

ZONE PER ATTREZZATURE MILITARI E PER LA PROTEZIONE  
CIVILE E L'ORDINE PUBBLICO

Sono destinate alle attrezzature militari, dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco e alle attrezzature carcerarie.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,60 \text{ mq./mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 15,50 \text{ ml.}$
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/5 \text{ Su}$

ZONE CIMITERIALI

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione del P.R.G., le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno un terzo della superficie totale, nella misura minima e nei modi previsti dall'art.26 delle presenti norme, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici:

a) superficie per parcheggi.  $P = 1/10 Sf$

ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE

Sono destinate alle attrezzature anonarie, tecnologiche e di interscambio. I simboli apposti nella planimetria dell'azonamento definiscono indicativamente la specifica destinazione di ciascuna area. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,60 \text{ Mg./mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 15,50 \text{ ml.}$  (ad esclusione dei volumi tecnici)
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/3 \text{ Su}$ , di cui almeno il 40% per parcheggi pubblici per interventi con  $S_f$  non inferiore a  $1500 \text{ mq.}$



ZONE PER SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Sono destinate a servizi ed attrezzature private, culturali e ricreative, assistenziali, sanitarie, sportive, alberghiere, per l'istruzione, per il ristoro.

Sono esclusi da tali zone gli insediamenti residenziali, eccezionalmente fatta per l'eventuale residenza del personale addetto alla sorveglianza ed alla gestione degli impianti.

Il rilascio della concessione è subordinato all'avvenuta trascrizione nei Registri Immobiliari dell'Atto d'Obbligo di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,60 \text{ mq./mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 15,50 \text{ ml.}$
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/2 \text{ Su}$ , di cui almeno il 70% di parcheggi pubblici per interventi con  $S_f$  non inferiore a 1500 mq.

Previsioni del P.R.G.	Zone private di uso pubblico	pagina 116
-----------------------	------------------------------	---------------

## ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI USO PUBBLICO

ARTICOLO

68

Sono destinate esclusivamente agli impianti sportivi privati coperti e scoperti. E' altresì consentita la costruzione di bar.

Sono esclusi da tali zone gli insediamenti residenziali eccezion fatta per l'eventuale residenza del personale addetto alla sorveglianza degli impianti.

Il rilascio della concessione è subordinato all'avvenuta trascrizione nei Registri Immobiliari dell'atto d'Obbligo di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Sono suddivise in zona a bassa, a media e ad alta utilizzazione.

Si applicano i seguenti indici:

### a) indici di utilizzazione

- nelle zone a bassa utilizzazione,  $U = 0,01 \text{ mq./mq.}$
- nelle " " media "  $U = 0,10 \text{ mq./mq.}$
- nelle " " alta " : per gli impianti coperti,  $U=0,25 \text{ mq/mq}$   
: " " " scoperti,  $U=0,50 \text{ mq/mq}$

### b) Superfici per parcheggi

- nelle zone a bassa utilizzazione,  $P = 1/50 \text{ Sf}$
- " " " media "  $P = 1/20 \text{ Sf}$
- " " " alta "  $P = 1/10 \text{ Sf}$

Per interventi con Sf non inferiore a 1500 mq. almeno l'80% dei parcheggi deve essere pubblico.

ZONE RESIDENZIALI

In generale e salvo specifici divieti e prescrizioni stabiliti dai successivi artt. 70, 71, 72, 73, nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali
- c) istituzioni pubbliche
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- e) attrezzature a carattere religioso
- f) bar, ristoranti, locali di divertimento
- g) teatri e cinematografi
- h) esercizi di vicinato di cui all'art 6. Del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 n° 3 di attuazione della Legge Regionale 14/99
- i) garages d'uso pubblico
- l) alberghi e pensioni
- m) uffici pubblici e privati, studi professionali
- n) artigianato di servizio, con esclusione di quello produttivo e comunque delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, incompatibili con la residenza, purchè la superficie utile contigua destinata a tale uso non superi i 200 mq.

Tutte le destinazioni d'uso non elencate sono espressamente vietate.

Le zone residenziali sono suddivise in: zone residenziali del centro storico, zone residenziali da ristrutturare, zone residenziali esistenti di completamento e di espansione, zone di verde privato con edifici residenziali esistenti.

Le aree e gli immobili destinati all'edilizia economica e popolare sono individuate nella planimetria dell'azzoneamento nell'ambito delle diverse zone residenziali mediante apposita delimitazione, ai sensi dell'art. 36 punti 2 e 3 delle presenti norme.

## ZONE RESIDENZIALI DEL CENTRO STORICO

Sono le aree o gli edifici residenziali situati all'interno del centro storico e pertanto subordinati alle modalità attuative di cui al capo II delle presenti norme.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'avvenuta trascrizione nei Registri Immobiliari della Convenzione di cui all'art. 18 delle presenti norme laddove essa è specificatamente richiesta.

Alle destinazioni d'uso previste dall'art. 69 si applicano le seguenti limitazioni:

- 1) per gli edifici o parti di edifici che vengono realizzati mediante demolizione con ricostruzione sono vietate le destinazioni di cui ai punti f) g) h) i) l) m) n) del suddetto articolo.
- 2) per gli edifici esistenti sottoposti alla modalità di intervento del recupero, o che comunque vengono conservati, le destinazioni di cui ai punti suddetti sono consentite limitatamente alle superfici utili già occupate da ciascuna di esse nell'ambito dell'edificio, alla data di adozione del P.R.G., e con l'ulteriore limitazione, per l'artigianato di servizio, che la superficie da esso occupata non superi il 20% della superficie utile dell'intero edificio di cui fa parte. In questo caso è d'obbligo la convenzione di cui all'art. 18.
- 3) per gli edifici e per le unità immobiliari esistenti sottoposte alla modalità di intervento del recupero o che comunque vengono conservati, e che siano inutilizzati alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse le destinazioni elencate al precedente art. 69, tranne quelle di cui alle lettere g) i) l) n).

Le destinazioni di cui alle lettere f) ed h) sono ammesse solo per utilizzare unità immobiliari specificamente destinate a tali usi nella tipologia originaria dell'edificio (negozi). In questo caso è d'obbligo la convenzione di cui all'art. 18.

- 4) in tutti i casi precedentemente elencati i P.P.A. possono individuare particolari edifici per i quali viene consentita la destinazione di cui al punto 1) (alberghi e pensioni). L'ammontare complessivo delle unità immobiliari destinabili a tale uso dai P.P.A. non può superare i 2000 mq. Su in aggiunta a quelli eventualmente già consentiti in base alla normativa di cui al precedente punto 2).

La superficie utile contigua o rientrante in un medesimo complesso, destinabile a tale uso non può superare i 1000 mq. In questo caso è d'obbligo la convenzione di cui all'art. 18.

ZONE RESIDENZIALI DA RISTRUTTURARE

Sono le zone che, non presentando valori storico ambientali da salvaguardare presentano però l'esigenza di una radicale trasformazione statica igienica. Sono perciò ammessi interventi edilizi sia di recupero che di sostituzione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 70 delle presenti norme, con l'ulteriore limitazione, per l'artigianato di servizio, che la superficie utile destinata a tale uso non superi il 30% della superficie utile dell'intero edificio di cui fa parte.

In questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'avvenuta trascrizione nei Registri Immobiliari della Convenzione di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione, U = all'indice di utilizzazione esistente incrementato del 10%.

Ai fini dell'applicazione di tale norma il rispetto dell'indice esistente incrementato del 10%, viene accertato secondo i seguenti particolari criteri di computo:

- A) l'indice di utilizzazione esistente è calcolato computando la superficie utile (misurata secondo le prescrizioni dallo art. 4 punto 1 delle presenti norme) delle sole unità immobiliari (1) costituite totalmente o parzialmente da locali di abitazione (2). La superficie utile del progetto di recupero o sostituzione, destinabile alla formazione di locali di abitazione e di locali accessori, non può superare quel-

la esistente di più del 10%. La superficie per gli spazi accessori di cui all'art. 4 punti 1 sub. a) e b) delle presenti norme è consentita nella misura assoluta esistente nello ambito delle unità immobiliari costituite totalmente o parzialmente da locali di abitazione.

B) La superficie delle unità immobiliari (1) esistenti totalmente costituite da locali accessori (2) o destinati ad uso agricolo può essere utilizzata soltanto per la formazione di unità immobiliari esclusivamente costituita da locali accessori.

b) Indice di fabbricabilità,  $I =$  all'indice di fabbricazione esistente incrementato del 10%.

Al fine dell'applicazione di tale norma il rispetto dell'indice esistente incrementato del 10% viene accertato secondo i seguenti particolari criteri di computo.

A) l'indice di fabbricazione esistente è calcolato computando il volume (misurato secondo le prescrizioni dell'art. 4 delle presenti norme) delle sole unità immobiliari (1) costituite totalmente o parzialmente da locali di abitazione (2)

Il volume del progetto di recupero o sostituzione destinabile alla formazione di locali di abitazione o di locali accessori non può superare quella esistente di più del 10%.

Il volume per gli spazi accessori di cui all'art. 4 punti 1 sub. a) e b) delle presenti norme è consentito nella misura assoluta esistente nell'ambito delle unità immobiliari costituite totalmente o parzialmente da locali di abitazione.



B) il volume delle unità immobiliari (1) esistenti totalmente costituite da locali accessori (2) o destinati ad uso agricolo può essere utilizzato soltanto per la formazione di unità immobiliari esclusivamente costituite da locali accessori.

c) altezza massima,  $H = 15,50$  ml.

d) superficie per parcheggi,  $P = 1/3$  Su di cui almeno il 30% per parcheggi pubblici per interventi con Sf non inferiore a 1500 mq.

(1) Per unità immobiliare si intende un insieme di uno o più locali intercomunicanti dotati di accesso indipendente e diretto da spazi pubblici (strada, piazza, ecc.) o da spazi privati d'uso comune (androni, cortili, scale e ballatoi, ecc.) o da spazi privati aperti.

(2) si veda la nota (1) art. 7 a pag. 11.

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO E DI  
ESPANSIONEarticolo  
72

Comprendono le zone a prevalenza residenziali esistenti che non presentano valori storico ambientali né l'esigenza di radicali trasformazioni statico - igieniche, e le zone destinate al completamento e alla limitata espansione degli insediamenti prevalentemente residenziali.

Sono suddivise in zone dense, semidense, semirade, rade.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 89 delle presenti norme con l'ulteriore limitazione per l'artigianato di servizio, che in ciascun edificio non vi siano più di 200 mq. di superficie utile destinata a tale uso e che tale superficie utile non superi rispettivamente il 30% della superficie utile dell'intero edificio di cui fa parte se questo ricade nelle zone dense e semidense e il 50% se questo ricade nelle zone semirade e rade.

In questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'avvenuta trascrizione dei Registri Immobiliari dell'Atto d'Obbligo di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici:

a) superficie minima di intervento:

- nelle zone dense -  $S_m = 800$  mq.
- nelle zone semidense -  $S_m = 800$  mq.
- nelle zone semirade -  $S_m = 500$  mq.
- nelle zone rade -  $S_m = 600$  mq.

Tali valori della superficie minima di intervento non si applicano nel caso in cui risulti che il terreno su cui è richie

sta la concessione era di proprietà del richiedente la concessione stessa anteriormente alla data di adozione del P.R.G., e che la sua estensione era, a tale data inferiore ai valori sopra indicati.

b) indice di utilizzazione:

- nelle zone dense,  $U = 0,80 \text{ mq./mq.}$
- nelle zone semidense,  $U = 0,66 \text{ mq./mq.}$
- nelle zone semirade,  $U = 0,40 \text{ mq./mq.}$
- nelle zone rade,  $U = 0,26 \text{ mq./mq.}$

c) indice di fabbricabilità:

- nelle zone dense,  $I = 2,40 \text{ mc./mq.}$
- nelle zone semidense,  $I = 2 \text{ mc./mq.}$
- nelle zone semirade,  $I = 1,2 \text{ mc./mq.}$
- nelle zone rade,  $I = 0,8 \text{ mc./mq.}$

d) altezza massima:

- nelle zone dense e semidense,  $H = \text{ml. } 19$
- + nelle zone semirade,  $H = \text{ml. } 12$
- nelle zone rade,  $H = \text{ml. } 9$

e) superficie per parcheggi:  $P = 1/3 S_u$ , di cui almeno il 30% per parcheggi pubblici per interventi con  $S_f$  non inferiore a 1500 mq.

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE

Comprendono le zone destinate al completamento e alla limitata espansione degli insediamenti prevalentemente residenziali.

Si prevede l'attuazione tramite Piano Attuativo.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali e sanitari privati o pubblici
- c) istruzioni pubbliche
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- e) attrezzature a carattere religioso
- f) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui ai tipi A, B e D - Legge 287/91. Esercizi di somministrazione di tipo D (somministrazione/intrattenimento), di misura massima non superiore a 200 mq. Attività di trattenimento di dimensione massima di 200 mq.
- g) teatri e cinematografi
- h) commercio al dettaglio delle seguenti tipologie:
  - h1) - esercizi specializzati di qualsiasi tabella merceologica, con superficie di vendita non superiore ai 200 mq.
  - h2) - esercizi despecializzati di abbigliamento, generi ricreativi e culturali, generi per la casa, con superficie di vendita superiore ai 200 mq.
  - h3) - esercizi despecializzati di generi strumentali (autoveicoli, materiali da costruzione, macchine per ufficio, ecc.) anche superiori a 200 mq., purchè realizzati con tipologie affini a quelle del negozio (esclusione di capannoni, depositi all'aperto, ecc.)
- i) garages d'uso pubblico - attività di autonoleggio

- l) alberghi e pensioni
- m) uffici pubblici e privati, studi professionali
- n) artigianato di servizio, con esclusione di quello produttivo e comunque delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, incompatibili con la residenza purchè la superficie utile destinata a tale uso in ciascun edificio non superi i 200 mq. e comunque il 30% della superficie utile dell'intero edificio di cui fa parte.

Tutte le destinazioni d'uso non elencate sono espressamente vietate.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione:
  - $U = 0,80 \text{ mq/mq}$
- b) indice di fabbricabilità:
  - $I = 2,40 \text{ mc/mq}$
- c) altezza massima:
  - $H = \text{ml. } 12,00$ , ad esclusione della maggior altezza già esistente
- d) superficie per parcheggi:
  - $P = 1/3 \text{ Su}$ , di cui almeno il 30% per parcheggi pubblici.

La presente zona viene dichiarata d'interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 5, lettera "b", L.R. 12.3.1984, n. 14; conseguentemente lo strumento urbanistico attuativo sarà assoggettato all'approvazione regionale come previsto dalla citata legge. Inoltre le aree destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 22 della L.R. 51/75 dovranno essere reperite all'interno del comparto; viene pertanto esclusa la possibilità di monetizzare le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi dell'art. 12 della L.R. 60/77.

\*CRITERI PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO D'INTERVENTO PREVENTIVO\*

- Dovranno essere conservati i fabbricati originari del complesso oggetto di vincolo monumentale all'angolo tra le Vie S. Giovanni e D. Pisani; sarà dunque possibile prevedere, per questi, trasformazioni d'uso che non comportino modifiche volumetriche e/o architettoniche, limitando gli interventi a quelli manutentivi, di restauro e risanamento conservativo.
- L'eventuale riorganizzazione urbanistica del lotto, dovrà tenere conto della matrice insediativa della città, i nuovi volumi non dovranno essere disposti in modo casuale, ma trovare relazioni morfologiche con il contesto.
- Dovranno altresì essere confermate, nell'attuale consistenza volumetrica e di altezza, le cortine murarie lungo gli assi stradali sopracitati, ad eccezione del volume esistente lungo la Via San Giacomo (piano terreno con destinazione commerciale) in aderenza alla proprietà sita a nord del lotto che potrà essere adeguata all'altezza del fabbricato esistente in aderenza al lato sud.
- Le soluzioni tipologiche edilizie ed i materiali dovranno risultare coerenti con l'impronta urbana e rappresentare una continuità con il modello insediativo della città di Vigevano.

ZONE DI VERDE PRIVATO CON EDIFICI RESIDENZIALI  
ESISTENTI

In tali zone è fatto obbligo tassativo del mantenimento di tutte le alberature di alto fusto esistenti.

Sono consentite costruzioni per le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 69 delle presenti norme, con l'ulteriore limitazione, per l'artigianato di servizio, che la superficie utile destinata a tale uso non superi il 50% della superficie utile dell'intero edificio di cui fa parte e che in ciascun edificio non vi siano più di 150 mq. di superficie utile destinata a tale uso.

In questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari dell'atto d'obbligo di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione, U = all'indice di utilizzazione esistente incrementato del 10%.

Ai fini dell'applicazione di tale norma il rispetto dell'indice esistente incrementato del 10%, viene accertato secondo i seguenti particolari criteri di computo:

A) l'indice di utilizzazione esistente è calcolato computando la superficie utile (misurata secondo le prescrizioni dell'art. 4 punto 1 delle presenti norme) delle sole unità immobiliari (1) costituite totalmente o parzialmente da locali di abitazione (2). La superficie utile del progetto di recupero destinabile alla formazione di locali di abitazione o di locali accessori, non può superare quella esistente al più del 10%.

La superficie per gli spazi accessori di cui all'art. 4 punti 1 sub a) e b) delle presenti norme è consentita nella misura assoluta esistente nell'ambito delle unità immobiliari costituite totalmente o parzialmente da locali di abitazione.

B) La superficie delle unità immobiliari (1) esistenti, totalmente costituite da locali accessori (2) o destinati ad uso agricolo può essere utilizzata soltanto per la formazione di unità immobiliari esclusivamente costituite da locali accessori.

b) Indice di fabbricabilità. I = all'indice di fabbricazione esistente incrementato del 10%.

Al fine dell'applicazione di tale norma il rispetto dell'indice esistente incrementato del 10% viene accertato secondo i seguenti particolari criteri di computo.

A) l'indice di fabbricazione è calcolato computando il volume (misurato secondo le prescrizioni dell'art. 4 delle presenti norme) delle sole unità immobiliari (1) costituite totalmente o parzialmente da locali di abitazione. (2)

Il volume del progetto di recupero o sostituzione destinabile alla formazione di locali di abitazione o di locali accessori, non può superare quello esistente di più del 10%.

Il volume per gli spazi accessori di cui all'art. 4 punti 1 sub a) e b) delle presenti norme è consentito nella misura assoluta esistente nell'ambito delle unità immobiliari costituite totalmente o parzialmente da locali di abitazione.



B) il volume delle unità immobiliari (1) esistenti totalmen-  
te costituite da locali accessori (2) o destinati ad uso a-  
gricolo può essere utilizzato soltanto per la formazione di  
unità immobiliari esclusivamente costituite da locali acces-  
sori.

c) altezza massima, H = ml. 12

d) superficie per parcheggi,  $P = 1/3 S_u$ , di cui almeno il 30%  
per parcheggi pubblici per interventi con  $S_f$  non inferiore  
a 1500 mq.

(1) si veda nota (1) dell'art. 71 a pag. 123

(2) si veda nota (1) dell'art. 7 a pag. 11.

Previsioni del P.R.G.	Zone produttive
-----------------------	-----------------

pagina 129
---------------

## ZONE COMMERCIALI

articolo 74
----------------

Sono destinate ad insediamenti per il commercio all'ingrosso e al dettaglio e per le banche . E' pertanto consentita la realizzazione di:

- a) spazi commerciali
- b) depositi e magazzini
- c) servizi tecnici amministrativi per l'attività commerciale
- d) una sola abitazione per ciascun insediamento con una superficie utile massima di 200 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,60 \text{ mq/mq.}$
- b) altezza massima,  $H = 12 \text{ ml.}$
- c) superficie per parcheggi.  $P =$  superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% per parcheggi pubblici per interventi con  $S_f$  non inferiore a 1500 mq.

ZONE PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITAarticolo  
74 bis

Coop

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- strutture commerciali di dettaglio di cui al Regolamento Regionale 21 luglio 2000 n. 3 di attuazione della Legge Regionale 14/99, incluse sia quelle di vicinato che le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita anche raggruppate in centri commerciali ai sensi dell'art. 6 comma 1;
- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- attività di produzione del tipo di pasta fresca, gelateria e simili o di generi non alimentari destinati comunque alla vendita sul posto e comunque non moleste e non inquinanti;
- attività di servizio del tipo di lavanderia, fotografi, copisterie, eliografie, parrucchiere, estetista e simili;
- sportelli bancari e servizi parabancari, uffici postali e simili;
- sale riunioni, sale esposizioni e simili;
- agenzie di viaggi;
- uffici assicurativi, studi medici, ecc.
- servizi alla persona, spazi gioco per bambini, ecc.
- spazi ad uso pubblico quali gallerie e piazze coperte e scoperte con possibilità di collocazioni per attività culturali o ricreative, esposizioni temporanee, ecc.

Sono consentite demolizioni parziali nel limite massimo di 1/3 della superficie utile esistente.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano d'Intervento Preventivo di Lottizzazione Convenzionata.

Del P.L.C. costituisce parte integrante la Convenzione come descritta di seguito.

Il P.L.C. deve indicare e comprendere i seguenti elementi ed elaborati:

- a) lo stralcio delle planimetrie e delle norme di attuazione del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C.
- b) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- c) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 delle zone interessate dal P.L.C. con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura paesaggistica;
- d) l'estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel P.L.C.;

- e) il progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500, con l'individuazione dei nuovi insediamenti, delle costruzioni da risanare o trasformare, delle demolizioni, delle aree di uso pubblico, di quelle da cedere in proprietà al Comune, delle opere di sistemazione delle aree libere e con la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto a tutte le previsioni del P.R.G. (indici urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso degli immobili, altre prescrizioni);
- f) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e il progetto di massima delle opere stesse e dei particolari di arredo urbano;
- g) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- h) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti con il computo dei dati planimetrici e volumetrici relativi a ciascuna destinazione d'uso anche ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- i) l'impegno sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.L.C. ad osservare il disposto della convenzione.

Le convenzioni del P.L.C. devono precisare:

- a) l'assunzione a carico della proprietà dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria mancanti e la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere stesse; fra le opere suddette rientra anche la predisposizione delle canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al P.L.C. nelle planimetrie del P.R.G. ed eventualmente anche di quelle previste solamente dal P.L.C. e l'assunzione a carico della proprietà dell'esecuzione degli oneri integrali delle opere suddette;
- c) l'impegno da parte della proprietà a realizzare direttamente opere di urbanizzazione primaria e secondaria situate all'esterno del P.L.C.;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di cui al comma a) e c) e di quelle di cui al comma b), secondo i tempi e le indicazioni e con la supervisione del Comune. A lavori ultimati verrà redatto atto di collaudo da parte di un tecnico indicato dal Comune, a spese della società realizzatrice;
- e) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione spettanti al Comune, stabilito in relazione alle caratteristiche e all'entità dell'intervento in aggiunta a quanto previsto dai precedenti commi a), b), c) e d).
- f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;

- g) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della Convenzione;
- h) i termini stabiliti per il versamento degli oneri monetari di urbanizzazione e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro 5 anni dall'approvazione della Convenzione; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermo restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;
- i) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dall'approvazione della Convenzione; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;
- l) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla Convenzione;
- m) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova concessione comunale.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Il P.L.C. è relativo all'ambito perimetrato della variante come risulta dalla tavola di azionamento, esteso al perimetro individuato e corrispondente alle aree contraddistinte dalle lettere A e B.

Parametri urbanistici ed edilizi:

in questo secondo P.L.C. si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione  $U = 0,6$  mq/mq di Superficie fondiaria;
- b) altezza massima  $H$  = non superiore all'altezza massima esistente;
- c) superfici per attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie utile degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

È consentito il reperimento di area parcheggio, sia pubblico che privato, in apposite strutture pluripiano, nonché nella struttura degli edifici medesimi, in copertura o in sottosuolo, senza che queste vengano computate ai fini della Su o dei volumi dell'intervento.

I due comparti A e B vanno considerati a tutti gli effetti come un'unica entità urbanistica.

Superfici utili e volumi di nuova costruzione potranno essere realizzati unicamente sul comparto A. Il comparto B sarà destinato al reperimento di aree a standard.

La superficie complessiva di vendita (come definita dall'articolo 4 delle presenti norme) relativa agli esercizi di vicinato, medie strutture e grandi strutture di vendita, non deve superare i mq. 15.000.

ZONE PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA SOVRACOMUNALIarticolo  
74 ter

ESSEUNGA

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- strutture commerciali di dettaglio di cui al Regolamento Regionale 21 luglio 2000 n. 3 di attuazione della Legge Regionale 14/99, incluse sia quelle di vicinato che le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita anche raggruppate in centri commerciali ai sensi dell'art. 6 comma 1;
- spazi commerciali di vendita;
- depositi e magazzini;
- servizi e spazi funzionali all'esercizio commerciale;
- artigianato di produzione del tipo: pasta fresca, gelateria, pizza al trancio, ecc.;
- pubblici esercizi del tipo A, B, e D di cui alla L. 287/91, e comunque con la tassativa esclusione di sale da ballo, discoteche, ecc.

È comunque obbligatoria la realizzazione di servizi di ristorazione e bar (tipi A e B e/o D di cui alla Legge 287/91) per un minimo di 100 mq. di superficie aperta al pubblico articolati in uno o più esercizi;

- attività paracommerciali.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- a) indice di utilizzazione  $U = 0,22 \text{ mq./mq.}$
- b) altezza massima  $H = \text{ml. } 15$
- c) superfici per attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie utile degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, esteso al perimetro individuato dell'area di Via S. Maria oggetto di variante, di cui alle tavole di P.R.G. n. 14 e n. 17 in scala 1:2000, ai sensi dell'art. 28, Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e, con le procedure di cui alla Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23.

La Convenzione attuativa (di cui all'art. 74 bis) costituisce parte integrante del Piano di Lottizzazione, che deve comprendere gli elementi e gli elaborati di cui allo stesso art. 74 bis.

Eventuali Convenzioni o Protocolli d'Intesa stipulati tra l'A.C. e il soggetto promotore, relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione connesse all'intervento, sia interne che esterne al Piano di Lottizzazione, dovranno obbligatoriamente essere rispettate e previste dal Piano Attuativo.

La superficie complessiva di vendita (come definita dall'articolo 4 delle presenti norme) relativa agli esercizi di vicinato, medie strutture e grandi strutture di vendita non deve comunque superare i mq. 3.600. Eventuali aumenti di superficie di vendita legalmente autorizzabili potranno essere autorizzati ai sensi del D. Lgs. 114/98, della L.R. 14/99 e del R.R. 3/00, entro i limiti dimensionali consentiti dalla dotazione di standard richiesta dalla normativa vigente.

Tenuto conto della consistenza e qualità dell'ampliamento, ove lo stesso reclaims esigenze connesse alla struttura commerciale locale oppure all'impatto viabilistico o ambientale, l'Amministrazione potrà condizionare l'avvio del procedimento autorizzatorio relativo agli eventuali aumenti di superficie sopra menzionati alla previa formazione di una variante urbanistica ai sensi della L.R. 23/97.

Per gli effetti di cui sopra le domande di eventuali ampliamenti dovranno essere verificate ed assentite dal Comune.



ZONE COMMERCIALI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITAarticolo  
74 quater

Sono destinate a medie strutture di vendita non alimentari fino ad una superficie di vendita di 800 mq.

La realizzazione di medie strutture di nuova previsione deve essere assoggettata a Piano Attuativo.

La redazione del P.A. dovrà essere accompagnata da una serie di informazioni riguardanti la struttura commerciale, ed in particolare:

- superficie di vendita;
- numero clienti previsti su base giornaliera e su base oraria (ora massima di punta);
- numero posti auto previsti;
- numero mezzi per rifornimento su base giornaliera e settimanale;
- orari di rifornimento;
- schema generale della simulazione relativa alla provenienze della clientela, con indicazione della direzione principale e relative percentuali;
- presenza di accessi diretti alla viabilità principale;
- proposta eventuali interventi migliorativi per nuovi accessi e/o modifica di quelli esistenti,
- schema di circolazione generale all'interno della proprietà;
- schema di circolazione particolareggiato merci e visitatori.

La documentazione dovrà essere corredata da una breve relazione di sintesi, firmata dal tecnico e dalla proprietà.

Per ogni localizzazione individuata con numerazione progressiva da 1 a 15 nelle tavole di azionamento in scala 1 : 2000 può essere realizzato un solo esercizio commerciale con superficie di vendita (come definita nell'articolo 4 delle presenti norme) non superiore a 800 mq., ad eccezione dell'intervento n. 11 (da realizzarsi con Piano di lottizzazione) in cui si consente la realizzazione di non più di quattro esercizi commerciali.

Si applicano i seguenti indici.

- indice di utilizzazione  $U = 0,6 \text{ mq/mq}$  (fino ad un massimo di 800 mq. di superficie di vendita)
  - altezza massima  $H = 12 \text{ ml}$
- superficie per aree per attrezzature pubbliche:
- per le aree ricadenti in zona omogenea C,D,E,F, 100% della SLP di cui la metà a parcheggio;
  - per le aree ricadenti in zona omogenea B, 75% della SLP di cui la metà a parcheggio

- non è ammessa la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche (standards.

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Sono le zone occupate da attività industriali, artigianali, e commerciali all'ingrosso esistenti, o destinate all'ampliamento delle stesse o alla realizzazione di nuovi impianti.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti
- c) depositi e magazzini

d) una sola abitazione con superficie utile massima di 200 mq. per ciascun impianto con superficie utile non superiore a 4000 mq.; due abitazioni con superficie utile massima complessiva di 350 mq. per ciascun impianto con superficie utile superiore a 4000 mq. Le abitazioni possono essere adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto all'custodia degli impianti. Le abitazioni possono essere realizzate solo successivamente o contemporaneamente alla parte produttiva. Le abitazioni non possono comunque conseguire la licenza di abitabilità fino a che la parte produttiva non sia stata ultimata e abbia ottenuto la licenza di agibilità.

Le zone industriali ed artigianali sono suddivise in: zone industriali esistenti e di completamento, zone industriali riservate all'ampliamento di impianti esistenti, zone industriali di espansione, zone artigianali, zone per il deposito e la lavorazione dei prodotti di cava.

Previsioni del P.R.G.	Zone produttive
-----------------------	-----------------

pagina
131

#### ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

articolo
76

Sono destinate ad attività industriale, artigianali e commerciali all'ingrosso.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione ,  $U = 0,60 \text{ mq/mq}$ .
- b) altezza massima,  $H = 12 \text{ ml.}$  ad esclusione dei volumi tecnici
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/4 \text{ Su}$ , di cui almeno il 30% per parcheggi pubblici per interventi con  $S_f$  non inferiore a 1500 mq.

ZONE INDUSTRIALI RISERVATE ALL'AMPLIAMENTO DI IMPIANTI  
ESISTENTIarticolo  
77

Nell'ambito centrale, così come individuato nella tav. 2, approvata dalla G.R. con delibera n. VI/16035 del 12.7.1996, tali zone sono destinate esclusivamente all'ampliamento di impianti industriali, artigianali o commerciali all'ingrosso già esistenti su aree adiacenti alle zone stesse.

È pertanto vietato su tali zone il rilascio di concessioni edilizie per l'insediamento di aziende diverse da quelle che occupano gli impianti già esistenti in aree adiacenti comprese nelle "zone industriali esistenti".

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'avvenuta trascrizione nei Registri Immobiliari dell'Atto d'Obbligo di cui all'art. 18 delle presenti norme, che nel caso specificato conterrà l'impegno ad utilizzare l'intero complesso costituito dall'impianto preesistente e del nuovo ampliamento da parte della medesima azienda e a vendere o a locare solamente l'intero complesso, con esclusione di qualsiasi frazionamento o locazione o sublocazione parziale.

Qualora sull'area adiacente compresa nelle "zone industriali esistenti" fosse insediata, alla data di adozione del P.R.G., più di un'azienda (sia in proprietà che in affitto), previa inoppugnabile dimostrazione di tale circostanza, l'intero complesso costituito dagli impianti preesistenti e dalle aree di ampliamento riservato può essere frazionato, ma esclusivamente a vantaggio delle aziende preesistenti suddette.

In tal caso l'Atto d'Obbligo di cui sopra conterrà l'impegno ad utilizzare ciascuno dei complessi derivanti dal frazionamento sopra descritto da parte della medesima azienda e a vendere o a locare solamente per intero tale nuovo complesso con esclusione di qualsiasi ulteriore frazionamento o ulteriore locazione o sublocazione parziale.

Nel rispetto di tali disposizioni, la superficie utile consentita può essere realizzata in tutto o in parte sull'area di pertinenza dell'impianto preesistente ricadente nelle "zone industriali esistenti", in tal caso il vincolo planimetrico e volumetrico da trascriversi nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 21 delle presenti norme sarà esteso a tutte le aree costituenti il complesso produttivo.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,40 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima,  $H = 12 \text{ ml.}$  ad esclusione dei volumi tecnici
- c) superficie per parcheggi:
  - per interventi con  $S_f$  inferiore a  $1.500 \text{ mq}$ :  $P = 1/3 \text{ Su.}$
  - per interventi con  $S_f$  uguale o superiore a  $1.500 \text{ mq}$ :  
 $P = P_1 + P_2$  ove  
 $P_1$  (privati) =  $1/5 \text{ Su}$   
 $P_2$  (pubblici) =  $2/15 \text{ Su}$ , da verificarsi in rapporto alla  
superficie utile di tutti gli  
impianti aziendali.

È comunque consentita l'utilizzazione per parcheggi pubblici di tutte o parte della superficie destinata a parcheggi privati.

La quota per parcheggi pubblici non è richiesta, in deroga a quanto previsto dall'art. 27 delle presenti norme, se l'area oggetto dell'intervento non prospetta su una strada prevista dal P.R.G.

In tal caso, inoltre, la superficie da destinare a parcheggio può essere alternativamente ricavata in tutto o in parte nella parte della superficie dell'azienda ricadente nelle zone industriali esistenti (verificandola comunque in rapporto alla superficie utile di tutti gli impianti aziendali) e mantenendo nell'uso attuale l'eventuale quantità dei parcheggi pubblici già esistenti, che può peraltro essere anche diversamente ubicata.

Nelle aree esterne all'ambito suddetto valgono a tutti gli effetti le disposizioni dell'art. 78 delle presenti norme.

ZONE DESTINATE ALL'AMPLIAMENTO DI IMPIANTI  
PRODUTTIVI ESISTENTIarticolo  
77 bis

- 1 - Sono zone che il presente Piano destina, in modo esclusivo, all'ampliamento di impianti industriali od artigianali che attualmente si trovano su aree adiacenti alle zone stesse.
- 2 - È pertanto vietato, su tali zone, il rilascio di concessioni edilizie per l'insediamento di aziende diverse da quelle che occupano gli impianti già esistenti in aree adiacenti e che non risultano indicati, con apposito contorno, nei grafici di Piano.
- 3 - Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'avvenuta trascrizione, nei Registri Immobiliari, dell'Atto d'Obbligo unilaterale che contenga l'impegno del concessionario:
  - a) a rispettare la destinazione d'uso indicata nella concessione edilizia;
  - b) ad utilizzare l'intero complesso, costituito dall'impianto preesistente e dal nuovo ampliamento, da parte della medesima azienda;
  - c) a vendere od a locare solamente l'intero complesso, con esclusione di qualsiasi frazionamento o locazione o sublocazione parziale;
- 4 - La superficie utile consentita può essere anche realizzata, in tutto od in parte, sull'area di pertinenza dell'impianto preesistente: in tal caso il rispetto del vincolo planimetrico e volumetrico, esteso a tutte le aree costituenti il complesso produttivo, dovrà essere inserito nell'Atto d'Obbligo di cui al comma precedente.

5 - Si applicano i seguenti indici:

- a) - indice di utilizzazione  $u = 0,40 \text{ mq/mq}$ ;
- b) - altezza massima  $H = \text{ml } 12$ , con esclusione dei volumi tecnici;
- c) - superficie per parcheggi pubblici:

$P = 1/15$  della superficie, destinata dal piano, all'ampliamento dell'insediamento produttivo.



Previsioni del P.R.G.	Zone produttive
-----------------------	-----------------

pagina
138

### ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE

articolo
78

Sono destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso.

Si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 0,40 \text{ mq/mq}$ .
- b) altezza massima,  $H = 12 \text{ ml}$ .
- c) superficie per parcheggi,  $P = 1/3 S_u$ , di cui almeno il 40% per parcheggi pubblici per interventi con  $S_f$  non inferiore a 1500 mq.

NUOVO COMPARTO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE INDIVIDUATO  
AI SENSI DELL'ART. 2 DEL D.P.R. 30.10.1998, N. 447

articolo  
78 bis

### 1. Finalità della destinazione

La destinazione dell'ambito oggetto della presente variante, che viene sottoposta alle condizioni di efficacia di cui al successivo punto 3, risulta prevista al solo fine di soddisfare, in applicazione dell'art. 2 del D.P.R. 20.10.1998, n. 447, esigenze di nuove localizzazioni e di trasferimento di impianti produttivi di cui al punto 2.

Rimarrà ferma l'attuale destinazione agricola qualora, alla scadenza del termine fissato, non si dovessero verificare le condizioni di efficacia di cui al successivo punto 3.

Quella prevista dalla presente variante di piano regolatore è quindi una conformazione edificatoria a fini produttivi avente soltanto la finalità di cui sopra e da considerare, in forza della disciplina di cui al presente articolo, solo eventuale.

Con le disposizioni che seguono, relative alle condizioni di efficacia ed alle modalità di attuazione della previsione urbanistica oggetto della presente variante, l'Amministrazione si propone di promuovere, in primo luogo con la collaborazione della proprietà delle aree, il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico relativi allo sviluppo delle attività produttive e alla difesa ed all'incremento dei livelli occupazionali, che, allo

stato, a causa della carenza di aree di adeguata estensione aventi la destinazione all'uso necessaria, non risulta possibile.

Al fine di incentivare il suddetto sviluppo delle attività produttive e di perseguire gli altri obiettivi sopra indicati viene previsto che la convenzione relativa all'attuazione del piano urbanistico esecutivo di cui al successivo punto 4, la cui stipulazione costituisce una condizione di efficacia della destinazione, abbia ad oggetto anche l'obbligo di vendere i lotti urbanizzati a prezzi che dovranno essere convenzionati in applicazione dei criteri di cui all'allegato A.

## 2. Funzioni produttive ammesse nella zona

Nell'ambito oggetto della presente variante potranno essere realizzati, alle condizioni di cui al successivo punto 3, insediamenti destinati all'esercizio delle seguenti attività produttive di beni e di servizi:

- a) attività industriali non appartenenti alla categoria delle attività insalubri di prima classe
- b) attività artigianali
- c) commercio all'ingrosso
- d) somministrazione al pubblico di alimenti e bevande al servizio dell'area in esercizi ognuno dei quali non dovrà avere una superficie superiore a mq. 600 e che complessivamente non dovranno avere una superficie superiore a mq. 1.200 mq per l'intero P.L.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, secondo comma, della L. reg. n. 1 del 15.01.2001, viene esclusa l'ammissibilità nella zona di insediamenti residenziali (eccezion fatta per una abitazione con una S.U. massima di mq. 200 per ogni unità produttiva), attività terziarie (eccezion fatta per quelle che rientrano tra le attività di cui al precedente periodo), attività produttive agricole, servizi privati ed ogni altra attività non indicata nell'elencazione di cui al precedente periodo.

Il piano urbanistico esecutivo (P.L.), prescritto ai fini dell'attuazione della previsione urbanistica oggetto della presente variante, dovrà riservare una parte della superficie fondiaria non inferiore al 20 % del totale all'insediamento di piccole industrie e di attività artigianali, prevedendo all'uopo lotti con superficie fondiaria non superiore a mq. 3.000

### 3. Condizioni di efficacia della previsione urbanistica

In relazione alle finalità della presente variante la destinazione da essa prevista è sottoposta alle condizioni sospensive di cui alle seguenti lettere a) e b) ed alle successive disposizioni:

a) presentazione da parte della proprietà di un progetto di piano urbanistico attuativo (P.L.) avente i contenuti di cui infra al punto 4 e corredato di bozza di convenzione avente i contenuti e le finalità di cui infra al punto 5 entro e non oltre mesi otto dalla data di entrata in vigore della variante stessa;

b) stipulazione della convenzione relativa all'attuazione di detto P.L., avente almeno i contenuti minimi di cui al successivo punto 5 e quelli comunque necessari in base alla vigente legislazione, e prestazione delle garanzie finanziarie da essa previste entro mesi tre dalla data di approvazione in via definitiva del P.L. stesso.

Qualora i termini di cui sopra sub a) e b) dovessero infruttuosamente decorrere, l'Amministrazione Comunale, previa verifica relativa alla permanenza delle esigenze di cui al punto 1 del presente articolo previe anche le analisi e le altre verifiche all'uopo necessarie in base alla vigente disciplina legislativa, potrà, entro un anno dalla scadenza del secondo dei suddetti termini, promuovere ed adottare un piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/1971. Per la conclusione del procedimento relativo a detto eventuale P.I.P. viene fissato un termine di un anno decorrente dalla data di esecutività della deliberazione di adozione.

#### 4. Modalità di attuazione

La realizzazione degli interventi previsti dalla presente variante è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo (P.L.) e alla stipulazione della convenzione relativa alla sua attuazione, la quale ultima, ai sensi del punto 3, costituisce la seconda delle condizioni di efficacia della previsione stessa, oppure, nel caso di infruttuoso decorso dei termini di cui al

precedente punto 3 sub a) e b), all'approvazione del piano per gli insediamenti produttivi eventualmente promosso dall'Amministrazione.

Il progetto di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, che, entro il termine di cui al precedente punto 3 sub a) dovrà essere presentato al fine di creare la prima condizione di efficacia del mutamento di destinazione da zona agricola a zona per insediamenti produttivi previsto dalla presente variante, dovrà, oltre che risultare conforme a tutte le disposizioni di legge vigenti in materia di pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa privata ed a tutte le prescrizioni della presente variante, avere i seguenti contenuti:

a) riserva di una parte della complessiva superficie fondiaria non inferiore al 20% ai fini dell'insediamento di piccole industrie ed attività artigianali;

b) suddivisione della parte della superficie fondiaria oggetto della riserva di cui alla precedente lettera in lotti di superficie non superiore a mq. 3.000 accompagnata dalla espressa esclusione per tre anni della possibilità di un loro accorpamento;

5. Convenzione che dovrà essere stipulata ai fini dell'attuazione della previsione oggetto della presente variante

La convenzione, la cui bozza dovrà essere presentata, previa definizione di accordi con l'Amministrazione atti a garantire il perseguimento delle finalità attribuite alla presente variante e

la cui stipulazione entro il termine di cui al punto 3 viene assunta come condizione di efficacia della previsione urbanistica suddetta, dovrà contenere la previsione delle seguenti obbligazioni che dovranno essere assunte dal lottizzante per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) impegno da parte degli operatori alla realizzazione delle opere viabilistiche relative al raccordo con c.so Torino sull' area esterna al perimetro del P.L. come previste dalla tavola di azionamento della variante in oggetto;
- b) ultimazione delle previste opere di urbanizzazione primarie entro tre anni dalla data della sua stipulazione;
- c) realizzazione delle previste opere di urbanizzazione secondaria, comprensive delle opere relative alle aree cedute al Comune, entro tre anni dalla data della sua stipulazione;
- d) vendita di tutti i lotti, nel rispetto della disposizione che segue sub. e e di quelle aggiunte in calce al presente punto 5, ad un prezzo concordato con l'Amministrazione che non dovrà risultare superiore a quello determinato in applicazione dei criteri di cui alla tabella A;
- e) riserva, per anni due dalla data di stipulazione della presente convenzione, di lotti con superficie fondiaria non superiore a mq. 3.000 di cui al precedente punto 4 sub a) e b) , per un totale di mq 12.000, a favore di imprese già insediate nell'ambito del

territorio comunale eventualmente interessate al loro acquisto al fine di promuovere il trasferimento delle loro attività e/o il potenziamento delle attività stesse;

f) garanzie finanziarie relative all'adempimento di tutte le obbligazioni suddette e di cui infra e al perseguimento delle finalità della presente variante.

Tutte le garanzie di cui alla precedente lettera f) dovranno risultare prestate all'atto della stipulazione della convenzione suddetta.

Il lottizzante si dovrà impegnare, per sé e i suoi aventi causa che non siano le imprese e le società di leasing di cui infra, a non edificare direttamente ed a vendere i vari lotti, che tutti dovranno risultare inedificati, solo ad imprese che esercitano attività rientranti tra quelle ammesse dal presente articolo nella zona e che si impegnino ad insediare sui lotti stessi dette attività ammesse o, nei casi di sopravvenuta impossibilità, a cedere alle stesse condizioni di cui sopra, i lotti suddetti ad altre imprese. Detta cessione potrà essere fatta a società di leasing che si obblighino a stipulare contratti relativi all'edificazione dei lotti con imprese che abbiano le caratteristiche di cui sopra e che si impegnino ad insediare sui lotti stessi loro attività.

#### 6. Indici urbanistici

- indice di utilizzazione U: 0,5 mq/mq



- altezza massima, H: 12 ml, con esclusione dei volumi tecnici
- superficie per parcheggi privati: 20% della superficie fondiaria relativa al singolo lotto di intervento
- distanza minima dei fabbricati dalla tangenziale (V Lotto): 20 m.

#### **TABELLA A - Determinazione del prezzo**

L'indicazione dell'Amministrazione di voler determinare il prezzo di cessione dei singoli lotti ai futuri utilizzatori da parte dell'operatore, è uno dei presupposti fondamentali che hanno determinato la scelta strategica per la predisposizione di questa variante urbanistica.

Ora, l'impostazione data alla variante stessa, (che demanda per poter dar corso alla successiva fase alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo) non permette in questa fase di poter procedere, per la determinazione del prezzo, su elementi oggettivi. Tali elementi si renderanno disponibili solo al momento della presentazione del Piano di Lottizzazione che potrà avvenire solo dopo l'approvazione della variante urbanistica. Si ritiene in ogni caso corretto riferirsi ad interventi equiparabili per tipologia d'intervento realizzati nel recente passato da questo Comune.

Constatato pertanto l'impossibilità di procedere per le motivazioni suindicate ad una determinazione analitica del costo d'incidenza del prezzo per la successiva cessione dell'area ai futuri utilizzatori, si è ritenuto di procedere secondo le seguenti modalità e criteri:

1 - Valore d'esproprio con presunto accordo bonario dell'area oggetto dell'intervento, con destinazione d'uso produttivo - P.I.P art.27 L. 865/1971, determinato dal settore LL.PP.

2 - Costo dell'urbanizzazioni primarie e secondarie, sostenute dal Comune di Vigevano e addebitate agli assegnatari nella realizzazione del P.I.P. di C.so Vittoria, aggiornato al 31/12/2001; intervento questo equiparabile a quello oggetto della presente variante in quanto anche in questo caso sono totalmente a

carico dell'operatore che dovrà realizzare sia le opere di urbanizzazione primaria che secondaria

3 - Incidenza delle infrastrutture d'accesso al comparto, di notevole impatto economico, consistenti nella realizzazione della rotatoria sul "V lotto" ed in nuovo raccordo viabilistico su C.so Torino.

4 - Oneri finanziari per ricorrere a prestiti presso gli istituti di credito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

• Punto 1 Euro 20,00

Il valore è stato determinato in riferimento alle tabelle utilizzate dal Comune di Vigevano, in caso di trattativa bonaria, tenendo conto dell'indice riferito alla zona, situata alla periferia della città ed in assenza delle principali urbanizzazioni.

• Punto 2 Euro 35,28, così ottenuto:

valutazione dei costi di urbanizzazione primaria (Euro 31,50/m<sup>2</sup>), sostenuti per il P.I.P- Cascina Vittoria (m<sup>2</sup> 46.153) aggiornati all'ultimo indice Istat - maggio 2002.

• Punto 3 Euro 2,24, così ottenuto:

Costo presunto per la realizzazione delle infrastrutture di accesso al comparto, pari ad Euro 400.000, con valutazione dell'incidenza al m<sup>2</sup>, per m<sup>2</sup> 178.778.

• Punto 4 Euro 2,25, così ottenuto:

Ipotesi di accensione di mutuo per la realizzazione delle urbanizzazioni (Euro 35,28 x m<sup>2</sup> 178.778= 6.307,287,84) e delle infrastrutture di accesso (Euro 400.000) per un totale di Euro 6.707.287, 84, con tasso fisso pari al 6%, e valutazione dell'incidenza al m<sup>2</sup>, per m<sup>2</sup> 178.778,

**Totale Euro 59,77**

Visto la nota pervenuta il 18/04/2002 P.G. 11638 con la quale il rappresentante della "Azienda Agricola Vigevanese s.r.l." individuava in Euro 47,00 al metro quadrato la somma da richiedere

da parte della Soc. suindicata per la cessione delle aree agli eventuali futuri utilizzatori.

L'ammontare di Euro 47,00, proposto dall'operatore all'Amministrazione Comunale, appare equo in quanto risulta inferiore a quanto sopra stimato; il prezzo stesso, al quale si dovrà fare **obbligatoriamente riferimento** nelle future cessioni, sarà aggiornato, dopo due anni dalla stipula della convenzione fra il Comune di Vigevano e l'operatore, con i relativi indici ISTAT del prezzo al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

NUOVA ZONA DI ESPANSIONE INDUSTRIALE SOTTOPOSTA A  
PIANIFICAZIONE ATTUATIVAarticolo  
78 ter

In quest'area possono essere realizzati insediamenti destinati all'esercizio delle seguenti attività produttive di beni e servizi:

- a) attività industriali non appartenenti alla categoria delle attività insalubri di prima classe
- b) attività artigianali
- c) commercio all'ingrosso e concessionarie autoveicoli
- d) deposito di automezzi per il trasporto di cose e persone

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, secondo comma, della L.R. n. 1 del 15.01.2001, viene esclusa l'ammissibilità nella zona degli insediamenti residenziali (eccezion fatta per un'abitazione con una S.U. massima di mq 200 per ogni unità produttiva), attività terziarie (eccezion fatta per quelle che rientrano tra le attività di cui al precedente periodo), attività produttive agricole, servizi privati ed ogni altra attività non indicata nell'elencazione di cui al precedente periodo.

La realizzazione degli interventi previsti è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo (P.L.) ed alla stipulazione della convenzione che dovrà contenere la previsione di obbligo di impegno da parte degli operatori alla realizzazione delle opere viabilistiche relative al raccordo con la rotatoria a due livelli di raccordo tra il IV lotto e la ex S.S. 494.

Indici urbanistici:

- indice di utilizzazione,  $U = 0,4 \text{ mq/mq}$
- altezza massima,  $H = 12 \text{ ml}$ , con esclusione dei volumi tecnici
- superficie per parcheggi privati: 10% della superficie utile

Previsioni del P.R.G.	Zone produttive
-----------------------	-----------------

pagina
136

articolo
79

### ZONE ARTIGIANALI

Sono destinate prevalentemente all'insediamento di aziende artigiane. E' vietato l'insediamento di aziende che occupano una superficie utile superiore a 2000 mq.

Si applicano i seguenti indici:

- a) superficie minima di intervento  $S_m = 800$  mq.
- b) indice di utilizzazione,  $U = 0,60$  mq/mq.
- c) altezza massima,  $H = 12$  ml.
- d) superficie per parcheggi,  $P = 1/3 S_u$ , di cui almeno il 40% per parcheggi pubblici per interventi con  $S_f$  non inferiore a 1500 mq.

ZONE PER IL DEPOSITO E LA LAVORAZIONE DEI PRODOTTI DI  
CAVA

Tali zone sono destinate esclusivamente al mantenimento dei depositi e impianti di lavorazione di inerti (ghiaia e sabbia).

E' consentita la sola manutenzione straordinaria degli edifici esistenti e l'installazione di macchinari per la movimentazione, selezione e lavorazione degli inerti.

Nell'accumulo degli inerti non può essere superata l'altezza di m. 8.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'avvenuta trascrizione nei Registri Immobiliari dell'Atto d'Obbligo, di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Previsioni del P.R.G.	Zone produttive
-----------------------	-----------------

pagina  
138

articolo  
61

### ZONE AGRICOLE NORMALI

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. In questa zona sono consentite esclusivamente abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

- a) abitazioni per diretti, manuali coltivatori della terra, ed eventuali locali di servizio delle stesse.
- b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatori
- d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.

Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonché degli affittuari o dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di costruzione di nuove attrezzature, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda e ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'avvenuta trascrizione nei Registri Immobiliari dell'Atto d'Obbligo di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione:

- nelle abitazioni,  $U = 0,01 \text{ mq./mq.}$
- nelle attrezzature,  $U$  come risulta dalla relazione allegata, di cui al presente articolo, 3 comma.

b) indice di fabbricabilità:

- nelle abitazioni,  $I = 0,03 \text{ mc./mq.}$
- nelle attrezzature,  $I$  come risulta dalla relazione allegata, di cui al presente articolo, 3 comma.

E' ammesso il trasferimento a favore delle aree su cui avviene l'edificazione delle superfici utili e dei volumi competenti ad altre aree, pure comprese in zone agricole, o nelle zone di rispetto dell'abitato di cui all'art. 84 delle presenti norme, ma ad esse non adiacenti, purché appartenenti alla medesima ditta intestataria.

In tal caso il vincolo planimetrico e volumetrico da trascrivere nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 21 delle presenti norme, sarà esteso a tutte le aree in oggetto.



ZONE DESTINATE ALL'AMPLIAMENTO DI IMPIANTI  
AGRICOLI ESISTENTI

articolo  
81 bis

- 1 - Sono aree che il presente piano destina, in modo esclusivo, all'ampliamento di impianti agricoli esistenti.
- 2 - Ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 81 delle N.d.A., relative alle zone agricole normali, il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'avvenuta trascrizione, nei Registri immobiliari, dell'Atto d'Obbligo unilaterale che contenga l'impegno del concessionario:
  - a) a rispettare la destinazione d'uso agricola indicata nella concessione edilizia;
  - b) ad utilizzare l'intero complesso, costituito dall'impianto edilizio preesistente e dal nuovo ampliamento, da parte della medesima azienda per scopi esclusivamente agricoli;
  - c) a vendere od a locare solamente l'intero complesso, costituito dall'impianto edilizio preesistente e dal nuovo ampliamento, con esclusione di qualsiasi frazionamento o locazione parziale.
  - d) ad ultimare i lavori di ampliamento entro il termine massimo di anni tre a partire dalla data di entrata in vigore del Piano.

ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Si suddividono in zone agricole di salvaguardia ambientale A e in zone agricole di salvaguardia ambientale B.

Per entrambe valgono tutte le prescrizioni di cui al precedente articolo 81, tranne quelle incompatibili con le specifiche limitazioni di tali zone che sono così definite:

- 1) nella zona agricola di salvaguardia ambientale A è prescritto il mantenimento delle marcite. E' pertanto vietato il loro spianamento e la trasformazione in altro tipo di coltura.
- 2) nelle zone agricole di salvaguardia ambientale B è vietato l'insediamento di nuovi impianti zootecnici, bovini o suini con capienza complessiva superiore a 5 capi per ogni impianto.

ZONE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILE

Tali zone sono situate in aree circondate da edifici ove ri  
sulti opportuna la presenza di orti e giardini d'uso privato:

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione.

È consentita la realizzazione di recinzioni e la pavimenta  
zione dei soli accessi agli edifici.

Le aree ricadenti in tale zona possono essere computate e  
sommate alle aree adiacenti edificabili appartenenti al medesi  
mo proprietario al solo fine del raggiungimento della superficie  
minima di intervento ( $S_m$ ) prescritta nell'area edificabile.

ZONE DI RISPETTO DELL'ABITATO

Tali zone sono situate nelle aree adiacenti all'abitato per garantire la formazione di una fascia di rispetto a salvaguardia di futuri eventuali sviluppi urbani.

In tali zone è vietata qualsiasi nuova costruzione e l'ampliamento di quelle esistenti, per le quali è consentita la sola manutenzione straordinaria.

È consentita la realizzazione di recinzioni a titolo precario.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti e adeguati igienicamente solo per gli usi e per gli utilizzatori previsti dall'art. 81 delle presenti norme.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici utili e dei volumi sulle aree agricole, di cui all'art. 81 delle presenti norme si computano i seguenti indici:

a) indice di utilizzazione:

- nelle abitazioni,  $U = 0,01 \text{ mq.}/\text{mq.}$
- nelle attrezzature,  $U$  - come risulta dalla relazione allegata, di cui all'articolo 81, 3 comma.

b) indice di fabbricabilità

- nelle abitazioni,  $I = 0,03 \text{ mc}/\text{mq.}$
- nelle attrezzature,  $I$  come risulta dalla relazione allegata, di cui all'art. 81, 3° comma.

ZONE DI RISPETTO STRADALE

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione e l'ampliamento di quelle esistenti per le quali è consentita la sola manutenzione straordinaria.

E' consentita la realizzazione di recinzioni facilmente asportabili o di cabine elettriche secondarie autorizzate a titolo precario.

Le zone stesse possono essere utilizzate per realizzare ampliamenti della viabilità.

Le fasce di rispetto stradale riportate nelle tavole di zonamento hanno, nelle zone esterne al centro abitato, larghezza pari a quella prevista dal D.M. 1/4/68. Nelle zone di rispetto stradale potranno essere realizzate stazioni di servizio per autoveicoli e rifornimento carburante con le medesime modalità stabilite dall'art. 46.

ZONE DEI CORSI D'ACQUA

Sono quelle attualmente occupate dai corsi d'acqua indicati dal P.R.G., dalle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi e dalle eventuali zone di rispetto. Di tali zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla Pubblica Amministrazione sulla base di una specifica concessione, ove occorra.

ADEGUAMENTO IGIENICO DELLE ABITAZIONI SITUATE NELLE  
ZONE EXTRA URBANE.

Le abitazioni esistenti situate nelle zone agricole normali, nelle zone agricole di salvaguardia ambientale, e nelle zone di rispetto dell'abitato di cui agli artt. 81, 82, e 84 delle presenti norme, qualora sulla base della documentazione in possesso degli Uffici Anagrafici, risultino essere, alla data di adozione del P.R.G., luogo di residenza permanente, possono usufruire, entro due anni dall'approvazione del P.R.G., di un incremento una tantum della superficie utile pari al 30% dell'esistente, utilizzabile per la realizzazione dei servizi igienici e tecnici eventualmente mancanti.

La superficie utile esistente e l'incremento ammesso sono computati come descritto dall'art. 71 punto a) delle presenti norme.

Tale incremento non può essere concesso se, successivamente alla data di adozione del P.R.G. sono stati realizzati ampliamenti o trasferimenti di volume mediante l'utilizzazione parziale o totale degli indici edilizi sull'area di pertinenza dell'edificio stesso.

Le nuove parti di edificio che si realizzano con l'utilizzazione dell'incremento percentuale, devono avere ciascuna un volume complessivo non superiore a 100 mc.

ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE NEGLI EDIFICI DELLA  
FRAZIONE MORSELLAarticolo  
88

Gli edifici situati nella Frazione Morsella e compresi nelle zone residenziali da ristrutturare all'ultimo piano dei quali si trovino locali o unità immobiliari che, sulla base della documentazione in possesso degli uffici anagrafici risultino essere, alla data di adozione del P.R.G., luogo di residenza permanente, e che abbiano altezza interna media inferiore a m. 2,70, possono essere sopralzati per consentire il raggiungimento di tale altezza interna, nel rispetto comunque delle norme relative alla distanza dai fabbricati.

La concessione per il sopralzo può essere richiesta entro due anni dall'approvazione del P.R.G.



AMPLIAMENTO DELL'ALBERGO "INTERNAZIONALE".

Sull'area di pertinenza dell'Albergo "Internazionale" identificata con apposito perimetro nella planimetria di azionamento, ferme restando tutte le prescrizioni di zona, si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione,  $U = 1 \text{ mq/mq}$ .
- b) indice di fabbricabilità,  $I = 3,5 \text{ mc/mq}$ .

I suddetti maggiori indici sono utilizzabili solo per la realizzazione di edifici a destinazione alberghiera, destinazione che deve essere impegnativamente prevista dall'Atto d'Obbligo di cui all'art. 18 delle presenti norme.

RIUTILIZZO DI COSTRUZIONI AGRICOLE ABBANDONATEarticolo  
90

Sono individuate con appositi perimetri nella planimetria di azionamento alcuni complessi di costruzioni agricole che non essendo più utilizzate per lo scopo originario possono essere recuperati e destinati agli usi previsti dall'art. 67<sup>o</sup> delle presenti norme (zona per servizi privati di uso pubblico).

Le strutture edilizie esistenti (abitative, agricole, accessorie) possono essere recuperate e destinate agli usi sopradetti.

E' esclusa qualsiasi nuova costruzione e l'aumento delle superfici e dei volumi esistenti.

Le aree di pertinenza circostanti possono essere recintate, sistemate a verde e utilizzate per la formazione di accessi stradali e parcheggi.

Si applica inoltre il seguente indice:

- a) superficie per parcheggi,  $P = 1/2$  Su di cui almeno il 70% di parcheggi pubblici per interventi con Sf non inferiore a 1500 mq.

PERIODO DI SALVAGUARDIA DEL P.R.G.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di questo ultimo.

ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico - edilizia vigente e in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il P.R.G., è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del P.R.G.

POTERI DI DEROGA

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia può autorizzare opere in deroga alle norme del presente Piano Regolatore limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, dopo aver ottenuto il prescritto nulla-osta della Regione.

ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

a) Disposizioni generali

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

Sono individuate le tipologie distributive riportate nella successiva tabella A:

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	<u>Sigla</u>	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	<u>VIC</u>	minore o uguale a 250
Media struttura di vendita "1	MS1	tra 251 e 600
Media struttura di vendita "2	MS2*	tra 601 e 2.500
Grande struttura di vendita sovracomunale	GS1	tra 2.501 e 5.000
Grande struttura di vendita area estesa	GS2	maggiore di 5.000
Centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti CC		

\*Diversamente da quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale la massima superficie consentita per le MS2 nel territorio comunale è di 800mq non alimentare come stabilito dall'art. 74 quater. Superfici superiori a quanto previsto dall'articolo su indicato sono autorizzati in applicazione degli articoli 74 bis e 74 ter.

b) Contesti di localizzazione

Per gli insediamenti commerciali, si individuano i contesti di localizzazione riportati nella tabella B.

TABELLA B	
CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	
Contesto con riferimento alle zone omogenee	Descrizione
<b>Tessuto urbano consolidato</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zona A</li><li>• Zona B</li></ul>	E' il tessuto urbano esistente che il PRG classifica, ai sensi del d.m. 1444/68, nelle zone A e B urbanizzate e non necessitanti di interventi di ristrutturazione urbanistica, interessate prevalentemente da microtrasformazioni come definito dall'art.7 del Regolamento Regionale 3/00.
<b>Ambito di trasformazione urbana</b> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Zona C</li><li><input type="checkbox"/> Zona D</li></ul>	Sono i comparti per i quali il PRG vigente prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare una modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
<b>Ambiti extraurbani</b> Zona E	Sono i comparti inedificati o prevalentemente inedificati esterni al tessuto urbano consolidato e di trasformazione.

c) Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizia e quelle amministrative e commerciali

Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo (che si impone nel caso di nuove previsioni) sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di superficie di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, d.lgs. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data della stipulazione in forma pubblica della convenzione relativa al piano attuativo medesimo.

Di norma la concessione edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale e la concessione edilizia sono contenute in unico atto sottoscritto congiuntamente dal Responsabile dell'Ufficio Commercio e da quello del Settore Assetto del Territorio. Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, secondo le modalità indicate negli articoli 74 bis, 74 ter, 74 quater e nelle tabelle di cui al presente articolo, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio dell'autorizzazione urbanistica. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia. La concessione edilizia deve essere rilasciata nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale e dalla Regione ai sensi degli artt. 8 e 9 d.lgs.114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione dell'art. 7, commi 2, 3, 4 e 5 l.r. 60/77 per quel che attiene all'avviso di concessione edilizia ed alla determinazione del relativo contributo concessorio.

#### d) Insediamento attività commerciali

La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali di zona stabilite dal PRG potrà avvenire nel rispetto dei limiti massimi di superficie di vendita fissati dalle tabelle che seguono:

##### **Settore alimentare**

Tessuto urbano consolidato	VIC
Ambiti di trasformazione urbana	GS - CC <sup>1</sup>

##### **Settore non alimentare**

Tessuto urbano consolidato	VIC
Ambiti di trasformazione urbana	GS-CC <sup>1 - 2</sup>



Note alla tabella

Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere inserite strutture di superficie solo minore o uguale rispetto a quella specificata in tabella.

<sup>1</sup> è consentito l'insediamento di due uniche grandi strutture autorizzate in applicazione degli art. 74bis e 74ter.

<sup>2</sup> è consentito l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita massima di 800mq così come definito dall'articolo 74 quater.

La generica previsione di compatibilità commerciale nelle diverse destinazioni di zona stabilite dal P.R.G. permette esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato.

In ogni sito individuato e puntualmente numerato ai sensi dell'art. 74 quater, in seguito al presente adeguamento del PRG vigente, è possibile l'inserimento di un'unica media struttura non alimentare per un massimo di 800 mq.

La realizzazione di nuove strutture di vendita con superficie superiore ai 250 mq in ambito extraurbano è soggetta a pianificazione attuativa, con esclusione dei seguenti casi:

- ampliamento di medie strutture di vendita che non ecceda il 40% della superficie di vendita esistente, purché la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i limiti delle strutture MS fino a 800mq;
- ampliamento di grandi strutture di vendita che non ecceda il 20% della superficie di vendita esistente, in ogni caso la superficie complessiva di vendita (vicinato, medie strutture e grandi strutture di vendita) non deve superare i mq 12.000 relativamente all'insediamento da realizzarsi secondo quanto previsto dall'articolo 74 bis e mq 3.600 relativamente all'insediamento da realizzarsi secondo quanto previsto dall'articolo 74 ter. L'eventuale ulteriore aumento di superficie di vendita dovrà essere oggetto di variante urbanistica secondo quanto normato dagli articoli 74 bis e 74 ter ;
- manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia così come definito nell'art. 31 della legge 457/78.

In riferimento alla logica della legge regionale 1/01, secondo cui i Comuni sono tenuti, attraverso lo strumento urbanistico, ad indicare le specifiche destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali delle zone omogenee, viene confermata la destinazione commerciale per tutte le attività commerciali esistenti, ad esclusione di quelle inserite nelle zone E.

Nei Programmi Integrati d'Intervento di cui alla L.R. 12 aprile 1999 n. 9 (Moneta), si potranno attivare esercizi di vicinato per entrambi i settori di vendita fino ad un massimo del 20% della superficie utile entro comunque il limite massimo 1.500 di mq di superficie di vendita.

e) Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di edifici destinate ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto d'intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

I nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

L'apertura di attività commerciali nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ha, ridotti a 10 ha nel caso di progetti inseriti in aree urbane esistenti, è subordinata alle procedure di Verifica di Impatto Ambientale o di verifica delle caratteristiche del progetto ai sensi della l.r. 20/99 e del D.P.R. 12 aprile 1996 e loro successive modificazioni.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi (cascine) di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra

le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

f) Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali la dotazione di aree di standard è definita dall'art. 7 comma 6 della L.R. 1/2001 e dall'art 8 del R.R. 3/00; tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, è indicata agli articoli 74 bis, 74 ter e 74 quater delle presenti norme e disciplina l'aumento del fabbisogno di standard nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 35 (autorizzazioni amministrative commerciali quali atti dovuti) del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, saranno consentiti solamente a condizione che sia dimostrata la conformità alle presenti norme relativamente agli aspetti urbanistici ed in particolare alla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di adozione della presente variante alle Norme Tecniche di Attuazione, e dei loro subentranti per atto tra vivi (cessione, donazione, affitto d'azienda, ecc.) o per causa morte, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data, purché ciò avvenga in assenza di modifiche ai locali sede dell'attività, (fatti salvi gli interventi di adeguamento a normative igienico-sanitarie e di sicurezza sopravvenute) ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio; la riattivazione di medie e grandi strutture negli stessi locali per i quali sia avvenuta la cessazione dell'attività sarà ammessa unicamente in presenza di espressa destinazione urbanistica dell'area interessata a media o grande struttura di vendita.

PRESCRIZIONI PREVISTE DALL' "INDAGINE GEOLOGICA A  
SUPPORTO DELLA VARIANTE GENERALE AL VIGENTE P.R.G."

Su tutto il territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni imposte dall' "Indagine geologica a supporto della variante generale al vigente P.R.G." ai sensi della L.R. 24.11.1997 n. 41, approvata dal C.C. con delibera n. 19 del 24.2.2000, successivamente integrata con delibera di C.C. del 5.2.2001.

Allegato A	Elenco delle speci vegetali consigliate	pagina 152
------------	---	---------------

articolo
----------

<u>LATINO</u>	<u>ITALIANO</u>	<u>DIALETTO</u>
Salix Alba	Salice Bianco	Sars o Sarsin o Gaba
Salix fragilis	Salice fragile	-
Salix elaeagnos (S. incana)	Salice di ripa	-
Salix trianda	Salice da ceste	Gurin
Populus alba	Pioppo bianco	Pubia
Populus canescens	Pioppo gatterino	-
Populus nigra	Pioppo nero	-
Alnus glutinosa	Ontano nero	Unisa
Corylus avellana	Nocciolo	Ninsola
Quercus robur o pedunculata	Parnia	Rura
Ulmus minor o campestris	Olmo campestre	Ulam
Celtis australis	Bagolaro e Rosiglia	-
Prunus avium	Ciliegio selvatico	Siresa
Prunus cerasus	Ciliegio montano	-
Prunus Mahaleb	Ciliegio canino	-
Prunus Padus	Pado e Ciliegio a grappoli	-
Crataegus laevigata	Biancospino	-
Crataegus macrocarpa	Biancospino	Buslon
Crataegus monogyna	Biancospina	-
Mespilus germanica	Nespolo	Nespul
Pyrus Pyraister	Perastro	Per
Malus dasycphylla	Melo selvatico	Pun Salvadi

Allegato A	Elenco delle speci vegetali consigliate	pagine 153
------------	---	---------------

BRICCONI
----------

<u>LATINO</u>	<u>ITALIANO</u>	<u>DIALETTO</u>
Malus sylvastris	Melo selvatico	-
Sorbus domestica	Sorbo domestico	-
Sorbus terminalis	Civardello	Giargiatula
Rhamnus cathartica	Spino cervino	-
Frangula alnus	Grafola o Putine	-
Vitis vinifera	Vite	Uga
Acer campestre	Oppio o Testucchio	-
Tilia cordata	Tiglio selvatico Tili	
Cornus mas	Corniolo	Curnà
Ligustrum vulgare	Ligustro	-
Fraxinus excelsior	Frassino	-
Fraxinus ornus	Orniello	-
Viburnum lantana	-	-
Leonicera caprifolium	-	-
Juglans regia	Noce	Nus
CASTANEA SATIVA	CASTAGNARO	CASÈCNA

	Elenco delle speci vegetali annesse
--	-------------------------------------

pagina

154

articolo

LATINO

ITALIANO

DIALETTO

Juglans nigra

Noce nero

-

Platanus hybrida

Platano

Platan

Aesculus Hippocastanum

Ippocastano

Castegn d'India

Sambucus nigra

Sambuco

Sambugh