



Comune di
SAN GIORGIO DI LOMELLINA
PROVINCIA DI PAVIA

P.G.T.

Legge Regionale 12/2005

Progettazione Urbanistica

Studio di architettura

Dott. Arch. Gianpiero Fo

Dott. Arch. Gianpiero Fo

Dott. Ing. Laura Bianchi

Dott. Pian. Micol Galli

Geom. Giovanni Fo

VAS (Valutazione Ambientale Strategica)

Studio associato naturalistico EMYS

Dott. Elena Moselli

Dott. Laura Morandi

Zonizzazione acustica

Dott. Ing. Maria Novella Violato

Analisi geologica

Dott. Luca Giorgi

Amministrazione Comunale

Il Sindaco

Lorena Basora

Il Segretario Comunale

Dott. Giuseppe Carè

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PdR 5

consegna

adozione

approvazione

INDICE

Titolo I	DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	3
Art. 2	CONTENUTI DEL PdR E DEL PdS DEL NUOVO P.G.T.	4
Art. 3	AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
Art. 4	EDIFICAZIONE ESISTENTE- DIFFORMITA'	5
Art. 5	PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	5
Art. 6	DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	6
Art. 6.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	6
Art. 6.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	7
Art. 6.3	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	7
Art. 6.4	CESSIONE DI AREE - MONETIZZAZIONE	8
Art. 7	DESTINAZIONI D'USO	8
Art. 8	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	8
Art. 9	AREE DI PERTINENZA ED UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	9
Art. 10	DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DAL CIGLIO DELLE STRADE	10
Art. 10.1	DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI (Df)	10
Art. 10.2	DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA' (Dc)	10
Art. 10.3	DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE (Ds)	10
Art. 10.4	DISTANZE PER FABBRICATI INCLUSI IN PIANI ESECUTIVI	10
Art. 11	CAVE E TORBIERE	11
Art. 12	BOSCHI E ZONE ALBERATE – TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO	11
Titolo II	MODALITA' DI ATTUAZIONE	12
Art. 13	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	12
Art. 14	PIANI DI RECUPERO	12
Art. 15	PIANI DI LOTTIZZAZIONE	12
Art. 16	DEFINIZIONE DELLE INDICAZIONI GRAFICHE DI P.G.T. NELLA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	13
Art. 17	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	14
Art. 18	MODALITA' DI INTERVENTO	14
Art. 18.1	INTERVENTI DI RECUPERO	14
Art. 18.2	EDIFICAZIONE	16
Art. 18.3	RECUPERO URBANISTICO	16
Art. 18.4	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	16
Titolo III	AZZONAMENTO	17
Art. 19	SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	17
Art. 19.1	EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E MONUMENTALE COMPRESI NELLA ZONA A	17
Art. 19.2	EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE NON COMPRESI NELLA ZONA A	17
Art. 20	ZONA A: AMBITO DI CENTRO STORICO	17
Art. 20.1	SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	17
Art. 20.2	MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI E DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE	18
Art. 20.3	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	18
Art. 20.4	UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	18
Art. 20.5	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	18
Art. 21	ZONA RESIDENZIALE DI RECUPERO B1	20
Art. 21.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	20
Art. 21.2	DESTINAZIONI AMMESSE	20
Art. 21.3	PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA	20
Art. 21.4	MODALITA' DI INTERVENTO	21
Art. 21.5	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	21
Art. 21.6	NORME TRANSITORIE	22

Art. 22	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA' B2	22
Art. 22.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	22
Art. 22.2	DESTINAZIONI AMMESSE	22
Art. 22.3	PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA	23
Art. 22.4	MODALITA' DI INTERVENTO	23
Art. 22.5	NORME TRANSITORIE	23
Art. 23	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA' B3	23
Art. 23.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	23
Art. 23.2	DESTINAZIONI AMMESSE	23
Art. 23.3	PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA	23
Art. 23.4	MODALITA' DI INTERVENTO	24
Art. 23.5	NORME TRANSITORIE	24
Art. 24	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI P.L. VIGENTI (C1)	24
Art. 24.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	24
Art. 24.2	DESTINAZIONI AMMESSE	24
Art. 24.3	PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA	24
Art. 24.4	VOLUMI IN ESENZIONE ED INCREMENTI VOLUMETRICI PER RISPARMIO ENERGETICO	25
Art. 24.5	AREE A STANDARD URBANISTICO	25
Art. 25	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI P.L. INTRODOTTI DAL P.G.T. (C2)	25
Art. 25.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	25
Art. 25.2	DESTINAZIONI AMMESSE	25
Art. 25.3	PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA	25
Art. 25.4	VOLUMI IN ESENZIONE ED INCREMENTI VOLUMETRICI PER RISPARMIO ENERGETICO	25
Art. 25.5	AREE A STANDARD URBANISTICO	25
Art. 26	ZONA PRODUTTIVA SPECIALE DI COMPLETAMENTO (D3)	26
Art. 26.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	26
Art. 26.2	DESTINAZIONI AMMESSE	26
Art. 26.3	PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA	26
Art. 26.4	MODALITA' DI INTERVENTO	26
Art. 26.5	PRESCRIZIONI SPECIALI	26
Art. 27	ZONA PRODUTTIVA DI RECUPERO SOGGETTA A P.R. (D4)	26
Art. 27.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	27
Art. 27.2	DESTINAZIONI AMMESSE	27
Art. 27.3	PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA	27
Art. 28	ZONA AGRICOLA NORMALE (E1)	27
Art. 28.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	28
Art. 28.2	DESTINAZIONI AMMESSE	28
Art. 28.3	CRITERI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI	28
Art. 28.4	PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA	28
Art. 28.5	PRESCRIZIONI SPECIALI	29
Art. 29	ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEL CENTRO ABITATO (E2)	29
Art. 29.1	DESTINAZIONI AMMESSE	30
Art. 29.2	EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI	30
Art. 29.3	EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI	30
Art. 30	ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA DI INTERESSE AMBIENTALE (E3)	30
Art. 31	ZONA AGRICOLA EDIFICATA CONTIGUA AL CENTRO ABITATO (E4)	30
Art. 31.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	30
Art. 31.2	DESTINAZIONI AMMESSE	30
Art. 31.3	CRITERI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI	30
Art. 31.4	PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA	31
Art. 31.5	PRESCRIZIONI SPECIALI	31
Art. 32	ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI DOSSI (E5)	31
Art. 33	PARCO DEI DOSSI	32
Art. 33.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	32
Art. 33.2	CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	33
Art. 33.3	PRESCRIZIONI TRANSITORIE	33
Art. 33.4	BOSCHI	33
Art. 33.5	SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	33
Art. 33.6	AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI	34

Art. 33.7	CORRIDOI ECOLOGICI _____	34
Titolo IV	NORME TRANSITORIE E FINALI	35
Art. 34	COSTRUZIONI PREESISTENTI _____	35
Art. 35	DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO _____	35
Art. 36	POTERI DI DEROGA _____	35

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come indicato all'art. 6 della Legge Regionale 11/03/2005 n.12, rappresenta, insieme ai Piani Attuativi e agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, lo strumento di pianificazione comunale per il governo del territorio.

Gli elementi costitutivi del P.G.T. (art.7, L.R. 12/2005) sono:

- a) il Documento di Piano (DdP);
- b) il Piano dei Servizi (PdS);
- c) il Piano delle Regole (PdR).

Nello specifico, si elencano di seguito i vari elaborati del P.G.T. del Comune di San Giorgio di Lomellina:

DOCUMENTO DI PIANO

DdP 0 Relazione del Documento di Piano

DdP 1.1 Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (1:10000)

DdP 1.2 Sintesi (1:10000)

DdP 1.3 Sintesi parziale dello strumento urbanistico vigente (1:5000)

DdP 1.4 Aree portate in deduzione nel P.G.T. rispetto allo strumento urbanistico vigente (1:5000)

DdP 1.5 Vincoli architettonico – ambientali (1:10000)

DdP 2.1 Inquadramento territoriale (1:25000)

DdP 2.2 Infrastrutture della mobilità urbana (1:5000)

DdP 2.3 Inquadramento e indirizzi pianificatori del PTCP (1:10000)

DdP 2.4 Elementi di interesse storico – paesaggistico (1:10000)

DdP 2.5 Rete ecologica regionale (1:10000)

DdP 3.1 Previsioni del piano (1:10000)

DdP 3.1bis Previsioni del piano (1:2000)

DdP 4 Indirizzi e regole per le aree di trasformazione

DdP 5.1 Carta della sensibilità paesistica (1:10000)

DdP 6.1 Zonizzazione acustica del centro abitato (1:2000)

DdP 6.2 Zonizzazione acustica del territorio comunale – (est) (1:5000)

DdP 6.3 Zonizzazione acustica del territorio comunale – (ovest) (1:5000)

DdP 6.4 Relazione acustica

DdP 6.5 Zonizzazione acustica: Norme Tecniche di Attuazione

COMPONENTE GEOLOGICA

A. Inquadramento geologico (1:10000)

B. Carta della pericolosità sismica (1:10000)

C. Carta dei vincoli e reticolo idrografico minore (1:10000)

D. Carta di sintesi (1:10000)

E. Carta di fattibilità geologica (1:10000)

CG. Rel Relazione geologica

CG. N.T.A. Norme geologico- tecniche e ambientali

Sintesi

Parere motivato

PIANO DELLE REGOLE

PdR 0 Relazione tecnica del Piano delle Regole

PdR 1 Tavola delle Regole del territorio non urbanizzato (1:5000)

PdR 2 Tavola delle regole del territorio urbanizzato (1:2000)

PdR 3 Assetto della città storica (1:1000)

PdR 4 Classificazione e tipologia delle strade (1:2000)

PdR 5 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PIANO DEI SERVIZI

PdS 0 Relazione tecnica del Piano dei Servizi

PdS 1 Attrezzature e servizi esistenti e previsti (1:2000)

PdS 2 Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi

DdP, PdS e PdR, in base all'art. 10-bis della L.R. 12/2005 (introdotto dalla L.R. 4/2008) e s.m.i., sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il DdP deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

ART. 2 CONTENUTI DEL PdR E DEL PdS DEL NUOVO P.G.T.

Come già anticipato dalla *PdR0 (Relazione tecnica del Piano delle Regole)*, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi rappresentano, nell'ambito del progetto di P.G.T., le parti "esplicative", le descrizioni dettagliate di quanto anticipato nel DdP. In particolare, il PdR può essere considerato l'erede ufficiale dei contenuti del "vecchio" P.R.G.

In particolare, il PdR del P.G.T., ai sensi e per gli effetti dell'art.10-bis della L.R. 12/2005 (introdotto dalla L.R. 2/2008), per i Comuni (come San Giorgio di Lomellina) con numero di abitanti inferiore a 2.000, disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado ed a rischio di incidente rilevante;
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/2005;
- f) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il PdR, inoltre:

- a) per le aree destinate all'agricoltura ("Zone E" del presente progetto di P.G.T.):
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal Titolo III, parte seconda, della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
 - 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I temi non trattati direttamente dal Piano delle Regole e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono regolati dagli altri documenti del progetto urbanistico di P.G.T. (Documento di Piano e Piano dei Servizi). In particolare, le disposizioni previste dal Documento di Piano, per gli Ambiti di Trasformazione (individuazione dei Piani Attuativi, indici urbanistico-edilizi, destinazioni funzionali, nonché eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi), prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART.3 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio interessa tutto il territorio comunale, secondo zone distinte per carattere ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione d'uso e modalità di intervento.

La disciplina urbanistica comunale si applica all'intero territorio comunale di San Giorgio di Lomellina secondo le disposizioni delle tavole grafiche e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART.4 EDIFICAZIONE ESISTENTE – DIFFORMITA' DAL P.G.T.

E' vietata qualsiasi trasformazione e/o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

ART.5 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Per "parametri urbanistici" si intendono le definizioni delle grandezze urbanistiche di distanza, superficie, volume, (ecc) e per "indici urbanistici" si intendono le unità di misura cui si riferiscono le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio.

Essi sono:

St = superficie territoriale (ha)

E' definita dalla superficie complessiva di un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo. Comprende tutte le superfici fondiari destinate all'edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, definite e quantificate dalle presenti norme, comprese all'interno della sua perimetrazione, indicata nelle tavole grafiche con apposita simbologia. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile.

It = indice di fabbricabilità territoriale (m³/ha)

Definisce il volume massimo edificabile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

Ut = indice di utilizzazione territoriale (m²/m²)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento (Slp), ottenuta dalla somma della Slp di tutti i piani a e dalla proiezione orizzontale dei vani scala, costruibile per ogni m² di superficie territoriale St.

Sf = superficie fondiaria (m²)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo. Essa è misurata, pertanto, dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

If = indice di fabbricabilità (m³/m²)

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria (m²/m²)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento complessiva ottenuta dalla somma delle Slp di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala, costruibile per ogni m² di superficie fondiaria Sf.

Slp = superficie lorda di pavimento (m²)

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio a tutti i piani.

Essa comprende:

- a) le superfici di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi ed i piani interrati e seminterrati, se destinati alla residenza, uffici o attività produttive o commerciali e, comunque, agibili con presenza anche temporanea di persone
- b) le superfici degli aggetti chiusi
- c) la superficie dei sottotetti, qualora questi abbiano i requisiti di altezza minima prescritti per l'abitabilità di locali principali (altezza minima di m.2,10 e media di m.2,70) o accessori (altezza minima di m.1,80 e media di m.2,40).

Essa esclude:

- a) i porticati pubblici e privati al piano terra, le logge rientranti, le terrazze, i balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, ascensore, ecc.
- b) gli spazi di servizio dell'edificio quali locali caldaia, lavanderie, depositi, cantine e simili, posti al piano terra degli edifici ed aventi altezza netta interna non superiore a m.2,40
- c) le cantine destinate a deposito, magazzino e simili, interrate e seminterrate purché non siano emergenti dalla quota zero convenzionale più di m. 1,20
- d) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:
 - siano sottostanti al primo piano abitabile
 - siano in corpo autonomo completamente interrato
 - siano in corpo autonomo fuori terra, nei limiti fissati in ogni zona dalle presenti norme per la SPp (vedi definizione del prossimo parametro SPp) e con altezza netta media interna non superiore a m.2,40, ed altezza dal punto più alto della copertura (estradosso), misurata dalla quota zero convenzionale, non superiore a m.3,00.

V = volume degli edifici (m³)

Va calcolato sommando le superfici lorde di pavimento complessive (Slp) di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento: per l'ultimo piano abitabile dal

pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurati all'intradosso del soffitto.

H = altezza degli edifici (m)

E' l'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea. Essa va misurata su ogni singolo fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà eseguita nel punto medio.

La quota zero convenzionale corrisponde a:

- per i terreni in piano (con pendenza media superiore al 5%): alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm.15 al di sopra della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede) per gli edifici posti a filo stradale o in arretramento da esso i non più di 10 metri

- per i terreni non in piano (con pendenza media superiore al 5%): alla quota media del terreno naturale (piano di campagna prima della sua eventuale sistemazione) misurata al baricentro dell'area coperta dell'edificio.

Fatta salva l'altezza degli edifici è sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada al fine dello smaltimento delle acque fognarie.

Sc = superficie coperta (m²)

E' data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e la parte di aggetti aperti sporgente più di cm.150 dal filo esterno del muro perimetrale dei fabbricati aperti e chiusi, abitabili ed agibili, compresi gli accessori, i servizi tecnici e le pertinenze. Sono invece esclusi gli spazi destinati al ricovero delle autovetture quando abbiano le medesime caratteristiche per l'esclusione dal calcolo della superficie lorda di pavimento Slp.

Rc = rapporto di copertura (m²/m²)

E' dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

Df = distanza tra i fabbricati (m)

E' la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m.1,50. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni del piano orizzontale delle pareti.

Dc = distanze dal confine (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Essa si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m.1,50 fino alla linea di confine. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Ds = distanza dal ciglio della strada (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità dal Piano di Governo del Territorio.

SPp = superficie a parcheggio privato (m²)

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp viene determinata per ogni zona omogenea in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona e non rientra nel calcolo del volume o della superficie coperta.

SVp = superficie a verde privato (m²)

Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie SVp sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La SVp viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni di zona.

Lm = lotto minimo (m²)

Definisce la superficie fondiaria minima da destinare alla edificazione, nell'ambito di ciascuna zona omogenea, ove prescritta.

ART.6 DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture indicate dall'articolo 4 della legge 29.9.1964 n.847, nonché quelle indicate dall'articolo 44 della legge 22.10.1971 n.865, ivi comprese le opere di ogni tipo qualora siano necessarie, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.

ART. 6.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi – aree ed opere – che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 4 della legge 29/9/1964 n.847:

- a) strade di lottizzazione o di quartiere al servizio delle zone residenziali ed artigianali e/o industriali, eventuali piazze e relativi marciapiedi;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico o di uso pubblico a diretto servizio dei lotti edificabili;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di trasformazione;
- f) rete di distribuzione del gas;
- g) pubblica illuminazione a diretto servizio dei quartieri o nelle aree lottizzate;
- h) spazi di verde attrezzato al diretto servizio degli edifici nei quartieri e nelle lottizzazioni.

ART. 6.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi – aree, opere e relative attrezzature tecnologiche – che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva delle città e dei suoi quartieri.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 44 della legge 22.10.1971 n. 865:

- i) asili nido e scuole materne;
- j) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- k) mercati di quartiere;
- l) delegazioni comunali;
- m) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- n) impianti sportivi di quartiere;
- o) centri culturali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- p) aree verdi di quartiere;
- q) spazi di sosta e di parcheggio pubblico o di uso pubblico cittadino a livello comunale.

ART. 6.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Tutti gli interventi urbanistici preventivi e tutte le concessioni sono subordinati alla corresponsione al Comune di contributi per la realizzazione ed il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria. Si hanno i seguenti due casi:

- I) Nel caso di Permesso di costruire, Denuncia di inizio attività o Segnalazione certificata di inizio attività gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono assolti con la corresponsione al Comune di contributi nella misura e con le modalità stabilite nella delibera di Consiglio Comunale di cui all'articolo 3 della legge 28.1.1977 n.10. Quando il titolare del titolo abilitativo realizzi tutte o parte delle opere, gli oneri di urbanizzazione vengono ridotti dell'ammontare del costo delle opere realizzate direttamente dai proprietari, ai sensi e secondo le procedure stabilite dalla legge regionale n. 60-61/1977.
- II) Nel caso di Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero o di altri Piani Attuativi, il concorso degli operatori agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si realizza secondo le seguenti modalità:
 - 1) Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
 - la cessione diretta delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere, nella misura necessaria per la razionale organizzazione del piano attuativo
 - l'esecuzione diretta delle relative opere secondo progetti approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso o, alternativamente, quando l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, con la corresponsione di un contributo non inferiore al costo effettivo delle opere stesse;
 - 2) Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
 - la cessione diretta delle aree necessarie per la realizzazione delle opere (aree per standard urbanistico di cui all'articolo 22 della legge nazionale n.51/1975) nelle seguenti quantità minime e fatta salva la facoltà di monetizzazione di parte o di tutte le aree secondo le modalità di cui al punto 4.5, disciplinate dalle norme delle singole zone omogenee:
 - insediamenti residenziali: m^2 26,50 ogni 100 m^3 di volume ammesso dal P.G.T.
 - insediamenti produttivi: m^2 20,00 ogni 100 m^2 di St
 - la corresponsione di un contributo per la realizzazione di una quota parte e/o per il potenziamento delle opere citate ovvero per la realizzazione diretta delle stesse da parte degli interessati.

Qualora nell'ambito del medesimo piano attuativo, venissero ammesse e quindi previste destinazioni appartenenti a diverse categorie, le quantità minime dovranno essere individuate per ogni specifica

destinazione, precisando che la quantità minima per gli insediamenti terziari è di m² 100 ogni m² 100 di superficie lorda di pavimento in progetto.

L'onere complessivo di cui ai punti 1) e 2) precedenti non deve in ogni caso essere inferiore al contributo che sarebbe dovuto mediante l'applicazione delle tariffe stabilite dalla citata delibera di Consiglio Comunale relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 6.4 CESSIONE DI AREE – MONETIZZAZIONE

Nel caso di piano di lottizzazione, di piano di recupero e di altro piano attuativo è ammessa la monetizzazione di tutte o di parte delle sole aree per opere di urbanizzazione secondaria, qualora questo non venga espressamente vietato dalle norme delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo III e qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. Le norme di zona specifiche indicano la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, che non è comunque mai superiore ai valori previsti dall'articolo 22 della legge regionale n.51/1975. La differenza tra questa superficie minima da cedere e la superficie minima di legge ottenuta con i valori parametrici riportati al primo comma del presente articolo, potrà essere monetizzata, fatta salva la facoltà di cessione gratuita di tutta l'area. Il valore dell'area monetizzata deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

ART.7 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà essere espressamente indicata nei progetti, sia che si proceda con piani esecutivi sia con intervento edilizio specifico. La destinazione d'uso dei suoli o dei fabbricati dovrà risultare con atto scritto in sede di richiesta del titolo abilitativo ed in base ad esso dovrà essere verificata la sua conformità con gli usi e le funzioni previste nella zona dallo strumento urbanistico. La verifica di cui al comma precedente, relativamente alla destinazione prevista, verrà effettuata sia in sede di rilascio del titolo abilitativo, sia all'atto dell'autorizzazione di abitabilità e di agibilità. I cambiamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle norme di zona, dietro corresponsione del contributo di concessione ove previsto dalle vigenti disposizioni legislative.

ART.8 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per ogni diversa zona omogenea individuata nelle tavole di azionamento del Piano di Governo del Territorio, le norme del successivo Titolo III elencano le categorie di destinazione d'uso ivi ammesse, omogenee e fra loro compatibili. Le principali destinazioni d'uso sono le seguenti:

ATTIVITA' RESIDENZIALI

- abitazioni

ATTIVITA' COMMERCIALI

- commercio al dettaglio, conforme con quanto dettato dalla Deliberazione di G.R. n. 50416 del 28/03/1994
- commercio all'ingrosso, conforme con quanto dettato dalla Deliberazione di G.R. n. 50416 del 28/03/1994
- studi professionali ed uffici privati in genere
- uffici al servizio di attività commerciali

ATTIVITA' DIREZIONALI

- studi professionali e uffici privati in genere
- agenzie di assicurazione e bancarie

ATTIVITA' PER L'OSPITALITA'

- alberghi, pensioni, motel
- collegi, case di riposo, case-albergo
- bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde
- sale per divertimenti

ATTIVITA' PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

- uffici privati di interesse pubblico (quali patronati, delegazioni A.C.I., ecc.)
- attrezzature private d'interesse pubblico per lo svolgimento di attività sportive, culturali, ricreative, religiose, quali cinema, teatri, sale di conferenza e concerto, mostre, gallerie, cappelle votive, ecc.

ATTIVITA' PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- uffici pubblici o d'interesse pubblico
- servizi pubblici e attrezzature private d'interesse comune (in aree a standard urbanistico) per lo svolgimento di attività politiche, sociali assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, religiose

ATTIVITA' TECNOLOGICHE DI INTERESSE GENERALE

- attrezzature tecnologiche di interesse generale, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, impianti di depurazione e simili, impianti di smaltimento rifiuti, ecc.
- cimiteri

RIMESSAGGIO AUTOVEICOLI

- autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private per autovetture e simili
- autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private per autoveicoli commerciali (autobus, autocarri, caravan e simili)

ATTIVITA' PRODUTTIVE

- attività industriali
- attività artigianali
- stoccaggio e ricovero dei materiali
- fabbricati per attività di commercio all'ingrosso, conformi con quanto dettato dalla Deliberazione di G.R. n.50416 del 28/03/1994
- fabbricati per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- uffici amministrativi connessi alle attività produttive

ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO

- laboratori artigianali di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
- officine artigiane di servizio (quali gommista, idraulico, riparazione veicoli, restauro mobili e simili) non rumorose né inquinanti

ATTIVITA' AGRICOLE

- residenza agricola
- fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli zootecnici
- fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi
- fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali
- attrezzature per l'agriturismo nel suo complesso (ricettive, di ristoro, di svago)
- attrezzature per la trasformazione e la vendita di prodotti agroalimentari

ACCESSORI

- cantine, ripostigli, volumi tecnici posti all'interno del fabbricato principale

PERTINENZE

- recinzioni
- sistemazione di cortili, marciapiedi, orti e giardini, serre ornamentali
- pozzi e prese di irrigazione
- autorimesse per le vetture e simili, nei limiti di superficie e di volume previsti dalle norme specifiche di zona
- balconi, pensiline, terrazze e porticati aperti, gazebo e pergolati
- piscine ed attrezzature sportive private poste al servizio di abitazioni

IMPIANTI TECNOLOGICI

- centrali termiche
- locali macchina ascensore
- cabine idriche, di decompressione, locali contatori, scale di accesso esterne

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione sono compresi gli accessori, le pertinenze e gli impianti tecnologici sopra descritti e strettamente attinenti alla funzione medesima e al suo normale svolgimento. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

ART.9 AREE DI PERTINENZA ED UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Le superfici fondiariae Sf, individuate dagli elaborati del Piano di governo del Territorio, necessarie per lo sfruttamento degli indici urbanistici, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici realizzati. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il valore massimo consentito dai rispettivi indici. Agli edifici esistenti viene attribuita, all'atto di richiesta del titolo abilitativo, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal Piano di Governo del Territorio, estesa alle aree contigue (edificate e non) appartenenti alla stessa proprietà catastale.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del Piano di Governo del Territorio non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Negli elaborati richiesti per il rilascio di concessioni e autorizzazioni edilizie dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di sfruttamento volumetrico che verrà riportato su apposito registro a cura dell'ufficio tecnico comunale.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditificati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di zona, restano ineditificabili anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

ART.10 DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DAL CIGLIO DELLE STRADE

ART.10.1 DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI (Df)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona e quando non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m.10,00.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti (o parti di pareti) non finestrate e per pareti (o parti di pareti) che si fronteggino per un tratto inferiore a m.12,00: in questi casi la distanza minima è ridotta a m.5,00. La norma inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti fronteggianti sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza del punto più alto della copertura non superiore a m.3,00; nel qual caso, comunque, la distanza non può essere inferiore a m.3,00.

ART.10.2 DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA' (Dc)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza fra fabbricati.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m.5,00.

Tale minimo può essere ridotto a m.0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza, oppure se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre di altezza non inferiore a quella del nuovo fabbricato. Il minimo può inoltre essere ridotto, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti. L'accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

E' comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica, pareti non finestrate di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) a condizione che abbiano altezza del punto più alto della copertura non superiore a m.3,00. Questi stessi locali accessori possono essere posti a distanza dal confine non inferiore a m.3,00.

ART.10.3 DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone di completamento che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di m.3,00, salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, e i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere fissata dall'allineamento più distante dalla strada.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone di espansione che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m.5,00 per strade di larghezza inferiore a m.7,00
- m.7,50 per strade di larghezza compresa fra m.7,00 e m.15,00
- m.10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00.

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, di cui al D. Lgs n.285 del 30/04/1992 e successive modificazioni ed integrazioni che prevale sulle disposizioni delle presenti norme.

ART.10.4 DISTANZA PER FABBRICATI INCLUSI IN PIANI ESECUTIVI

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate negli articoli precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

ART.11 CAVE E TORBIERE

L'apertura e l'ampliamento di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente legge regionale del 30.03.1982 n.18 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' ammessa l'apertura e l'ampliamento di cave solo negli ambiti territoriali previsti dal Piano Cave della provincia di Pavia.

Presso la Cascina Ingarrone si ha un Ambito Territoriale Estrattivo denominato "g25" come definito dal Piano Cave Provinciale che, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n°14/98 - "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minireali di cave", ha valore e effetti di piano territoriale regionale.

ART.12 BOSCHI E ZONE ALBERATE – TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO

L'utilizzazione e il taglio dei boschi sono disciplinati alla legge regionale 05.04.1976 n.8 e successive modificazioni e integrazioni. Chiunque intenda effettuare il taglio dei boschi dovrà farne preventiva denuncia all'ispettorato dipartimentale delle foreste.

In aggiunta alle disposizioni vigenti, allo scopo di tutelare il patrimonio arboreo sul territorio comunale, in tutto il territorio valgono le seguenti disposizioni:

a) qualsiasi abbattimento di alberi ad alto fusto è consentito, previa specifica preventiva autorizzazione del Sindaco, solo nei casi di pericolo, igiene o di grave ostacolo alla realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento e comunque è subordinato all'impegno alla sua ripiantumazione entro il termine di un anno, eventualmente con alberi di altra specie purché ad alto fusto ed in diversa posizione, purché su proprietà dell'interessato e se il fatto risulta tecnicamente possibile;

b) la disciplina di cui al precedente punto a) vale per qualsiasi abbattimento di alberi, sia di basso che di alto fusto, di cespugli e di qualunque essenza arborea, posti a difesa di ripe, scarpate, strade e sentieri, pubblici e privati;

c) qualsiasi richiesta di titolo abilitativo ricadente nell'ambito di terreni piantumati, dovrà essere accompagnata da una planimetria contenente l'indicazione degli alberi esistenti, la loro natura, dimensione e posizione nonché l'impegno ad una adeguata ripiantumazione nei termini e nei modi di cui al precedente punto a).

ART.13 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi del disposto dell'articolo 31 della legge regionale n.51 del 15.4.1975, avverrà, mediante:

a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.):

di iniziativa pubblica, da attuare ai sensi dell'articolo 13 della legge 17.08.1942 n. 1150.

E' ammessa, anche se non individuati dal presente Piano di Governo del Territorio, la possibilità di successiva predisposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18.04.1962 n.167 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi.

b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):

di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'articolo 28 e segg. Della legge 05/08/1978 n.457.

c) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.):

di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'undicesimo comma dell'articolo 28 della legge urbanistica 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'articolo 12 della legge regionale 05.15.1977 n.60/61, nelle zone e nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio e dalle sue Norme Tecniche di Attuazione.

d) Intervento edilizio diretto:

nelle zone e nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio e dalle sue Norme Tecniche di Attuazione.

ART.14 PIANI DI RECUPERO

Essi hanno lo scopo di avviare ed incentivare la programmazione del recupero degli edifici e dei comparti urbanistici obsoleti. Per essi valgono le seguenti indicazioni:

a) individuazione dei perimetri dei Piani di Recupero.

Il Comune, con deliberazione prevista dall'articolo 27 comma 3 della legge 05.08.1978 n.457:

- delimita, nell'ambito delle zone di recupero e con apposito perimetro, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero;

- prescrive quali di questi piani siano di iniziativa privata e quali di iniziativa pubblica.

Nel perimetro dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica possono essere inseriti anche spazi compresi nei P.E.E.P. e nei P.P.

b) Piani di Recupero di iniziativa pubblica.

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica devono indicare:

- gli immobili e le unità immobiliari per i quali, dato il rilevante e preminente interesse pubblico, l'intervento è riservato, previa espropriazione, al comune o all'Istituto Autonomo per le Case Popolari;

- gli immobili e le unità immobiliari per le quali l'intervento è attuato direttamente da privati.

c) Piani di Recupero di iniziativa privata.

I Piani di recupero di iniziativa privata sono proposti dai privati in conformità alle disposizioni dell'articolo 27 e 30 della legge 05.08.1978 n.457

d) Attuazione dei Piani di Recupero.

Ai Piani di Recupero si applicano le modalità e le disposizioni previste per i Piani di Lottizzazione dalle presenti norme e dalla legislazione nazionale e regionale. Per quanto qui non espressamente richiamato, valgono le prescrizioni della legge 05.08.1978 n.457.

ART.15 PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I Piani di Lottizzazione (P.L.) sono strumenti attuativi di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa comunale nei casi previsti al penultimo comma dell'articolo 28 della legge 17.08.1942 n.1150. Il Piano di Lottizzazione e la relativa convenzione potranno essere autorizzati solo nel rispetto del disposto dell'articolo 28 della legge 17.08.1942 n.1150 e delle altre vigenti disposizioni di legge statali e regionali. Il perimetro individuato dalle tavole del Piano di Governo del Territorio costituisce unità minima di intervento attuativo. Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Sindaco apposita domanda. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, questi sono responsabili in solido fra di loro agli impegni previsti dalla lottizzazione stessa. La domanda deve essere corredata dalla documentazione di cui alla legge regionale 23.06.1997 n.23 e alla D.G.R. n.6/30267 del 25.07.1997. In particolare:

a) cartografia in scala 1:2000 del Piano di Governo del Territorio con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, la zona entro cui esso è inserito ed il Piano di Governo del Territorio

b) stralcio delle norme che disciplinano il Piano di Lottizzazione, costituito da:

- tabella delle prescrizioni stabilite per la zona entro cui è inserito il Piano di Lottizzazione;

- tabella dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata.

c) mappa catastale in scala 1:2000, corredata degli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione;

d) planimetria orientata, almeno in scala 1:500 del progetto di lottizzazione contenente i seguenti elementi:

1. rilievo piano-altimetrico quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dello stato di fatto dei suoli e di tutti i fabbricati esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
2. planimetrie di progetto in scala 1:500;
3. profili altimetrici, in scala 1:500, dei fabbricati;
4. schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
5. schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
6. schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione secondaria, con i conteggi relativi alle aree da cedere e di quelle eventualmente da monetizzare;
7. tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicate le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento se non ai fini del computo volumetrico stabilito dalle presenti norme;
8. progetto di massima e relativo computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste;
9. relazione illustrativa di progetto, contenente anche le modalità e i tempi di attuazione e le prescrizioni sui materiali di costruzione, di finitura, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc;
10. dimostrazione sulla conformità degli scarichi dei realizzandi gli insediamenti alle disposizioni del IX comma dell'articolo 36 della legge regionale 27.05/1985 n.62 ("Disciplina degli scarichi degli insediamenti civili e delle pubbliche fognature") e successive modificazioni ed integrazioni;
11. proposta di convenzione, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 05.12.1977 n.60-61 e successive modificazioni ed integrazioni. Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di uno o più lotti, o frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune. La convenzione dovrà in particolare prevedere:
 - esecuzione a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle relative aree al Comune dopo la loro esecuzione
 - modalità e tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la eventuale monetizzazione ove ammessa
 - modalità e tempi per l'esecuzione, a cura e spese della proprietà, della quota per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria o la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e per allacciare la zona ai pubblici servizi
 - la durata del piano attuativo, che non potrà essere superiore a dieci anni a partire dalla data di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale.

La stipula della convenzione è subordinata alla presentazione di idonee garanzie finanziarie (a mezzo di fidejussione bancaria, assicurativa a similare) per l'esecuzione degli impegni a carico dei lottizzanti, di importo non inferiore al costo delle opere previste, da aggiornare annualmente in rapporto all'avvenuta esecuzione delle opere ed alla variazione dell'indice ISTAT.

Qualora le proprietà nel perimetro delle zone soggette a piano di lottizzazione non riescano a concordare un piano di lottizzazione e la relativa convenzione da presentare al Comune di San Giorgio di Lomellina, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi dell'articolo 28 undicesimo e dodicesimo comma della legge 17.08.1942 n.1150.

ART.16 DEFINIZIONE DELLE INDICAZIONI GRAFICHE DI P.G.T. NELLA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Le tavole di azionamento del presente P.G.T. individuano graficamente il perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa unitaria, all'interno dei quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le quantità prescritte dalle norme generali e delle norme specifiche di zona e fatte salve le eventuali monetizzazioni ammesse.

Per quanto riguarda le indicazioni grafiche poste all'interno dei perimetri di pianificazione attuativa, valgono le seguenti specificazioni:

1. piani attuativi a destinazione produttiva (artigianali e industriali): sulle tavole di azionamento a volte sono indicati i tracciati stradali che hanno importanza funzionale per il collegamento tra la viabilità interna e quella esterna. Il progetto di piano attuativo:
 - dovrà prevedere un tracciato stradale il più possibile simile a quello suggerito graficamente tale da garantire, in maniera tecnicamente corretta, i collegamenti con l'esterno e raggiungere la viabilità interna di servizio, sia meccanica che eventualmente pedonale

- quando non indicate nelle tavole di azionamento, dovrà individuare le altre aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime prescritte dalle presenti norme, in forma e posizione tali che garantiscano una buona distribuzione interna ed una comoda accessibilità esterna; quando le indicazioni grafiche specifiche relative alle aree a standard urbanistico siano invece presenti, dovrà prevedere una dislocazione, una forma ed una quantità simile a quelle suggerite, tale da garantire, in maniera tecnicamente corretta, la miglior fruibilità di tali aree.

2. piani attuativi a destinazione residenziale: qui non sono disegnate le aree per le opere di urbanizzazione secondaria (aree a standard), ma solo i tracciati stradali ritenuti di importanza strategica per il collegamento tra la viabilità interna e quella esterna. Il progetto di piano attuativo:

- potrà prevedere un tracciato stradale anche diverso da quello suggerito graficamente, a condizione che siano garantiti in maniera tecnicamente corretta i collegamenti con l'esterno e aggiungere la viabilità interna di servizio, sia meccanica che eventualmente pedonale

- potrà prevedere una allocazione delle aree per le altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria in forma e posizione tali che garantiscano una buona distribuzione interna ed una comoda accessibilità esterna

- le aree per opere di urbanizzazione secondaria per attrezzature scolastiche, per attrezzature di interesse comune e per verde sportivo dovranno, per ciascuna destinazione, essere conformate secondo un corpo unico che, oltre a permettere una buona funzionalità, ne renda possibile l'accorpamento con aree adiacenti aventi analoga destinazione appartenenti a piani attuativi confinanti.

Conseguentemente, la quantità e la forma delle aree a standard relative ad ogni piano attuativo devono essere ricavate dalle norme specifiche di zona e non dalle indicazioni grafiche delle tavole di azionamento del Piano di Governo del Territorio, che, a questo proposito, hanno valore assolutamente indicativo.

ART.17 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Per intervento edilizio diretto si intendono l'edificazione, la trasformazione o la demolizione di singole opere edilizie o di urbanizzazione non incluse in zone sottoposte a piani esecutivi ovvero in tali zone dopo l'entrata in vigore dei piani esecutivi stessi, previo rilascio di titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale. Il rilascio del titolo abilitativo è disciplinato dalle norme di legge vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio Comunale. Esso è comunque subordinato all'esistenza dei requisiti di cui all'articolo 4 della legge 28.01.1977 n.10 ed in particolare:

a) alla coerenza per quanto previsto dal Programma Pluriennale di Attuazione, se redatto;

b) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno a realizzare nell'area le opere mancanti;

c) al rispetto degli indici e delle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio e delle sue Norme Tecniche di Attuazione;

d) alla dimostrazione del titolo di proprietà o di godimento ad altro titolo da parte del richiedente;

e) alla conformità dell'intervento alle norme vigenti ed al rispetto delle procedure ivi previste per gli interventi in materia di sicurezza, inquinamento dell'aria e dell'acqua, stabilità delle costruzioni, ed a tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune.

Nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, anche in assenza di strumenti di pianificazione esecutiva, sono comunque sempre ammissibili ad intervento edilizio diretto i seguenti interventi, così come definiti dall'articolo 18 delle presenti norme e che sono soggetti ad autorizzazione:

a) interventi di manutenzione ordinaria MO;

b) interventi di manutenzione straordinaria MS;

c) interventi di demolizione senza ricostruzione DM.

ART.18 MODALITA' DI INTERVENTO

Il presente articolo fornisce dei modelli o modalità di intervento ammessi sugli edifici, nelle singole zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 18.1 INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti ai sensi dell'articolo 31 della legge 05.08.1978 n.457, e precisamente:

a) manutenzione ordinaria MO

per opere di ordinaria manutenzione si intendono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (come impianto di riscaldamento, idro-sanitario, elettrico, ecc). Sono escluse modifiche alle strutture portanti, alla distribuzione interna degli edifici, nonché modifiche alle destinazioni d'uso.

b) manutenzione straordinaria MS

per opere di straordinaria manutenzione si intendono le opere o modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e

tecnologici, sempreché non alterino volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Fanno parte di questa categoria anche le opere di consolidamento statico, necessarie per assicurare la stabilità degli edifici.

c) interventi di restauro RR e di risanamento conservativo RC

per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Nell'ambito della presente definizione di carattere generale valgono le seguenti definizioni particolari:

c1) restauro RR

riguarda edifici e strutture murarie vincolati o no dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici, da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire con i metodi e con le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino la comprensione storica dell'edificio, intesa quest'ultima nel suo evolversi attraverso le varie epoche e i vari stili. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a m.2,40, qualora essi fossero già utilizzati con la medesima destinazione d'uso. Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della zona omogenea di appartenenza

c2) risanamento conservativo RC

riguarda edifici di buon valore architettonico, per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia esterna e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono insieme a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio. Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di appartenenza. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, con obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storico-ambientale dell'edificio;
- conservazione dell'impianto strutturale dell'edificio, verticale ed orizzontale, nel caso di parti pregevoli e storicamente valide;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie delle facciate, nella posizione e nella forma, nonché di tutti gli elementi architettonici pregevoli, isolati e non, quali cornici, marcapiano, muri esedre, fontane, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati sistemati ad orto e giardino;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, senza alterazione del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, montacarichi, ascensori ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia dell'edificio;
- possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei locali abitabili e/o agibili, pari a m.2,40, se già utilizzati

d) ristrutturazione edilizia RT

riguarda edifici senza particolare buon valore architettonico, per i quali è prescritta la conservazione della morfologia geometrica complessiva, in quanto solo questa concorre a determinare il valore ambientale del contesto ambientale. Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi volti a trasformare gli edifici esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. E' ammesso cambiamento di destinazione d'uso, nei limiti stabiliti per ciascuna zona omogenea del Piano di Governo del Territorio, ed è garantita la salvaguardia dei soli caratteri morfologici sostanziali (muri perimetrali ed altezza di gronda) dell'involucro edilizio. Gli interventi di ristrutturazione comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'insediamento di nuovi elementi ed impianti. In particolare la ristrutturazione è diretta ad effettuare interventi che riguardano il miglioramento della stabilità dell'edificio, dei servizi tecnologici, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, nei limiti indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione per ciascuna zona omogenea. E' ammesso l'aumento di altezza interna di locali abitabili ed abitati al fine del raggiungimento dell'altezza minima prevista dalle norme del Regolamento d'Igiene e del Regolamento Edilizio, con possibilità, in questo caso, di sovralzare la linea di gronda della corrispondente quantità. Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti i fabbricati principali ed i rustici, gli accessori ed i porticati, purché chiusi su tre lati. Sono escluse superfetazioni di epoca recente, nonché ogni volume costruito in precario ed abusivo. Non sono posti limiti all'intervento nell'interno dell'involucro edilizio, nel rispetto della volumetria esistente e delle norme di Piano di governo del Territorio, del Regolamento Edilizio e di ogni altra legge vigente. E'

ammesso il rinnovo globale dell'edificio nei casi di impossibilità di conservazione delle strutture esistenti, subordinato alla presentazione di idonea perizia statica redatta da un tecnico qualificato ed abilitato, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni delle norme di zona.

ART. 18.2 EDIFICAZIONE

Gli interventi edilizi tesi all'utilizzazione del territorio sono così definiti:

e) nuova costruzione NC

per nuova costruzione si intendono gli interventi da realizzare su aree libere al momento della richiesta di titolo abilitativo, o occupate da strutture precarie, rustici agricoli in disuso, ruderi e comunque da strutture prive di rilevanza storico-ambientale

f) ampliamento o completamento edilizio CP

per ampliamento o completamento edilizio si intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente al momento della richiesta di titolo abilitativo. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i completamenti, devono rispondere alle prescrizioni e alle disposizioni del Piano di Governo del Territorio indicate per ogni zona omogenea di appartenenza delle aree interessate, nonché di tutti gli altri regolamenti comunali e delle leggi vigenti.

ART. 18.3 RECUPERO URBANISTICO

Gli interventi tesi alla riorganizzazione del territorio sono così definiti:

g) ristrutturazione urbanistica RU

la ristrutturazione urbanistica è costituita dagli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico - edilizio esistente con altro diverso tessuto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportino anche una modificazione del disegno dei lotti edificabili, degli isolati e della rete stradale, da attuare a mezzo di Piano di recupero

h) demolizione con ricostruzione DR

la demolizione con ricostruzione consiste nella ricostruzione successiva alla demolizione degli edifici e nella loro ricostruzione con le caratteristiche planivolumetriche espressamente indicate nelle tavole di azionamento ed è sempre riferita ad interventi soggetti a piano di recupero.

ART. 18.4 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi tesi alla eliminazione di edifici o parte di essi in contrasto con il tessuto esistente e con gli obiettivi del P.G.T., sono così definiti:

i) demolizione senza ricostruzione DM

per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento degli edifici interessati senza la possibilità di alcun tipo di riedificazione in soprassuolo. Essa è sempre riferita ad interventi su edifici posti nell'ambito del centro storico. La presente modalità di intervento è obbligatoria se accompagnata da interventi sugli edifici principali di grado superiore alla manutenzione straordinaria ovvero nel caso di piani attuativi. La DM deve essere seguita da interventi di sistemazione completa dei luoghi ed in particolare del suolo interessato.

ART.19 SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, ai sensi dell'articolo 2 del D.L. 02.04.1968 n.1444.

Le zone territoriali omogenee si articolano a loro volta in zone aventi specifica destinazione, come rappresentato graficamente nelle tavole di azzonamento del Piano di Governo del Territorio e come precisato nei successivi articoli.

ART.19.1 EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E MONUMENTALE COMPRESI NELLA ZONA A

Ai sensi dell'articolo 17, comma 1 sub 1), della legge regionale n.51/75, il presente P.G.T. individua i beni storici e monumentali meritevoli di salvaguardia. Essi fanno parte, generalmente della zona A, le cui norme provvedono alla loro tutela mediante specifiche modalità di intervento.

ART.19.2 EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE NON COMPRESI NELLA ZONA A

Gli edifici della presente categoria, ed appartenenti invece a zone omogenee diverse, avulse dal centro storico, sono individuati graficamente nelle tavole di azzonamento e distinti dalla lettera "S" seguita da un numero.

Per questi edifici valgono le PRESCRIZIONI PARTICOLARI di cui alla zona A. Gli interventi ammessi si attuano con la modalità di attuazione dell'intervento diretto.

Tali edifici sono:

S2 – chiesetta della Madonna dello Zocco o Zoccolo (campagne a sud del torrente Agogna)

Modalità di intervento RC risanamento conservativo

S3 – chiesetta di San Paolo (campagne a ovest capoluogo)

Modalità di intervento RC risanamento conservativo

S4 – chiesetta di San Bernardo (campagne a sud capoluogo)

Modalità di intervento RC risanamento conservativo

ART.20 ZONA A: AMBITO DEL CENTRO STORICO

Si tratta di zona in cui il Piano di Governo del Territorio prevede la salvaguardia delle presenze antiche, la conservazione dei valori architettonici, nonché il recupero e la conferma delle caratteristiche ambientali e del patrimonio edilizio esistente.

La zona A è formata dagli agglomerati costituenti il nucleo antico di San Giorgio di Lomellina ed aventi carattere storico, artistico ed ambientale.

Nell'ambito della zona A si distinguono il Centro Storico ed altre zone di carattere storico ed emergenza architettonica. La tavola in scala 1:1000 definirà in modo più dettagliato l'azzonamento stesso e le modalità di intervento di ogni singola area e di ogni singolo edificio compreso entro la zona A.

La zona A viene considerata zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 05.08.1978 n.457.

ART.20.1 SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In analogia alla rimanente parte del territorio comunale, l'ambito della zona A è suddiviso in zone funzionali omogenee relativamente alle destinazioni d'uso che vi sono ammesse. Le zone omogenee sono così classificate:

- 1) **Zone per attrezzature pubbliche.** Tali zone sono destinate esclusivamente ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare le modalità di intervento di cui alla Tavola *PdR3 – Assetto della città storica* in scala 1:1000.
- 2) **Zone destinate a strade e piazze.** Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (statico e dinamico) dei veicoli. La tavola *PdR3 – Assetto della città storica* in scala 1:1000 indica in modo prescrittivo lo spazio destinato a strade e piazze, che è da considerare comprensivo dei marciapiedi, mentre indica in modo esclusivamente funzionale lo spazio destinato ai percorsi pedonali, il cui dimensionamento ed il cui tracciato saranno definiti in sede di progettazione esecutiva.
- 3) **Zone prevalentemente residenziali.** Si tratta di zone omogenee A, ai sensi del D.L. 02.04.1968 n.1444. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) residenza
 - b) attrezzature private di interesse pubblico
 - c) attrezzature per l'ospitalità
 - d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
 - e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
 - f) garage privati e di uso pubblico

- g) artigianato di servizio a piè di casa (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Comune su conforme parere dell'ASL)
- h) commercio al dettaglio
- i) uffici privati, studi professionali
- j) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette.

ART.20.2 MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI E DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

La dimensione, la qualità ed il grado degli interventi da realizzare nell'ambito della zona A dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche delle tavole di Piano di governo del Territorio sulle modalità di intervento, nonché alle definizioni di cui all'*articolo 18: Modalità di intervento* delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART.20.3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi ammessi nell'ambito della zona A si attuano:

- a) mediante intervento diretto per gli interventi edilizi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT);
- b) mediante piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n.457 del 1978. I Piani di Recupero definiranno l'organizzazione degli edifici e dei volumi, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo che non potranno essere modificati. La convenzione dovrà avere i contenuti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale per i piani di lottizzazione convenzionata e l'obbligo di cessione gratuita totale e/o di monetizzazione parziale o totale delle aree per opere di urbanizzazione, in conformità ai principi generali del presente Piano di Governo del Territorio.

ART.20.4 UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi nell'ambito della zona A è chiamata "unità minima di intervento". Le unità minime di intervento sono le seguenti:

- 1) Per le opere di manutenzione ordinaria MO e di manutenzione straordinaria MS l'unità minima di intervento è libera.
- 2) Per gli altri interventi di tipo conservativo (restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT) soggetti ad intervento edilizio diretto, l'unità minima di intervento è rappresentata dall'insieme delle proprietà catastali adiacenti incluse in una medesima modalità di intervento ed appartenenti alla medesima ditta intestataria alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio.
- 3) Per i Piani di Recupero, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica RU, l'unità minima di intervento deve essere espressamente individuata e determinata dal Consiglio Comunale secondo quanto previsto al terzo comma dell'articolo 27 della legge 05.08.1978 n.457.

ART.20.5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per tutti gli interventi consentiti valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- 1) *Nuova costruzione* – E' vietata, tranne i casi in cui vengono espressamente previste dalle presenti norme, ogni nuova costruzione fuori terra anche a titolo precario.
- 2) *Apertura delle facciate* – E' consentito, tranne per i casi diversamente disciplinati dalle norme specifiche, di mutare le caratteristiche delle aperture esistenti delle facciate ed è altresì consentito inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata e quello della conservazione in vista degli eventuali elementi architettonici rilevanti superstiti.
- 3) *Superfettazioni* – Nel caso di interventi sull'unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfettazioni palesemente recenti costituite da:
 - tettoie
 - parti aggettanti chiuse
 - tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati
 - balconi, ballatoi o scale esterne aggiunte.
- 4) *Passaggi e percorsi pedonali* – E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. E' obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente dalle tavole di P.G.T.
- 5) *Parchi, giardini, orti e cortili* – E' fatto obbligo di mantenere le aree libere identificate nella Tavola sulle modalità di intervento ed attualmente destinate a parco, giardino e orto, con la facoltà di trasformare le une nelle altre mediante un appropriato progetto di piantumazione. E' ammessa la

dotazione delle pertinenze necessarie, quali pavimentazioni di sentieri e cortili, scalette esterne, gazebo, ecc.

- 6) *Aree scoperte di risulta* – E' fatto obbligo di sistemare a verde o di pavimentare, secondo i criteri e le modalità indicate ai punti precedenti, le aree che risulteranno scoperte a seguito di demolizioni.
- 7) *Materiali prescritti* – In tutti gli interventi (ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria) è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:
- per le coperture: l'uso del coppo o di tegole a canale (portoghesi, olandesi o simili) in laterizio;
 - per i rivestimenti esterni: l'uso del mattone vecchio a vista, anche sabbiato, e dell'intonaco al civile;
 - per i dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): l'uso di intonaco stollato, di mattone vecchio a vista anche sabbiato, di pietra tradizionale locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano e Baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
 - per i parapetti dei balconi: l'uso della ringhiera in ghisa o acciaio verniciati, di colonnine, pilastri e traversi intonacati, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano e Baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;
 - per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno pieno o del tipo a persiana;
 - per i serramenti delle porte esterne: l'uso di battenti in legno pieno;
 - per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro, del legno o del metallo verniciato;
 - per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
 - per le tinteggiature degli intonaci: l'uso dei materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
 - per le insegne dei negozi è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti, se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo ed hanno dimensioni modeste (0,50x1,00);
 - per i colori degli intonaci: sono ammessi solo i colori nella gamma delle terre chiare.
- Per i nuovi interventi nella zona, sono ammessi interventi di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici, nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche esistenti.
- 8) *Distanze tra edifici, degli edifici dai confini e degli edifici dalle strade:*
- negli interventi sugli edifici esistenti valgono le distanze esistenti;
 - nei piani di recupero le distanze vengono fissate dal piano di recupero, nel rispetto delle distanze minime prescritte dall'articolo 9, comma primo, numero 1, del D.M. 02.04.1968 n. 1444.
- 9) *Recinzioni* – Le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici. Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi o altri manufatti di cemento prefabbricato. E' rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili.
- 10) *Autorimesse private ed altri locali accessori* - E' ammessa la realizzazione di locali per autorimesse privati ed altre funzioni accessorie (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) nella misura massima di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, da reperire di norma al piano terra degli edifici (se destinati a funzioni accessorie alla data di adozione del presente P.G.T.). Se ciò non fosse tecnicamente possibile, i suddetti locali potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma. In quest'ultimo caso i locali non potranno superare il rapporto di copertura del 50% e dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per le zone A. Oltre quanto disposto dal comma 1 art. 9 legge 122/89 negli edifici esistenti sprovvisti della dotazione di spazi a parcheggio è consentita la realizzazione di box e autorimesse nella misura di 1/10 (1 mq di box ogni 10 mq di fabbricato residenziale) anche con nuove costruzioni indipendentemente dalle norme di zone e delle indicazioni del PGT. Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi. Le nuove costruzioni da adibire a box o autorimesse non dovranno mai superare l'altezza media di 2.4. Le altezze a linee di confine saranno uguali all'esistente o max a 3m con riferimento alla quota media della nuova costruzione. Sono ammessi i porticati che non rappresentino più del 20% della

superficie coperta complessiva dell'edificio di cui sono pertinenza. La presente norma è valida solo per gli edifici residenziali

- 11) *Destinazioni d'uso* – E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso di tutti i locali esistenti non soggetti a demolizione senza ricostruzione, nella gamma delle destinazioni d'uso consentite nella zona e nell'ambito dei volumi esistenti, a seconda delle modalità di intervento ammesse sui singoli edifici.
- 12) *Limiti di densità edilizia* – Valgono i limiti di densità edilizia prescritti dall'articolo 7, comma primo numero 1, del D.M. 02.04.1968.
- 13) *Aumenti volumetrici* – E' consentito un aumento della volumetria esistente, pari al 10% del volume massimo edificabile (come descritto nella *DdPO*), sarà consentito in caso di interventi virtuosi dal punto di vista del risparmio energetico (realizzazione di edifici di classi energetiche A+, A, B, C, secondo il D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., la D.G.R. 5018/2007 e la D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.).

ART.21 ZONA RESIDENZIALE DI RECUPERO B1

Si tratta di zona omogenea B, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444. Si tratta di zona edificata in tempi diversi nella zona più centrale del paese, contigua al nucleo antico e con la presenza di tipologie edilizie plurifamiliari in linea sulla rete viabile ed a corte verso l'interno. In detta zona si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici e della prevalente destinazione d'uso residenziale. Tale zona è considerata Zona di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 05.08.1978 n.457.

ART.21.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi nell'ambito della zona B1 si attuano:

- a) mediante intervento diretto per gli interventi edilizi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT);
- b) mediante piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n.457 del 1978. I Piani di Recupero definiranno l'organizzazione degli edifici e dei volumi. La convenzione dovrà avere i contenuti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale per i piani di lottizzazione convenzionati e l'obbligo di cessione gratuita e/o di monetizzazione parziale o totale delle aree per opere di urbanizzazione, in conformità ai principi generali del presente Piano di Governo del Territorio.

ART.21.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o, comunque, incompatibili con la residenza e non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'A.S.L.)
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

ART.21.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

- 1) Per interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione edilizia RT:
If = pari all'esistente
In caso di interventi virtuosi dal punto di vista energetico (edifici in classi energetiche A+, A, B, C, secondo il D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., la D.G.R. 5018/2007 e la D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.) l'indice sarà incrementato del 10%
Rc = pari all'esistente
H = pari all'esistente
- 2) Per i piani di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 05.08.1978 n.457:
If = il maggiore tra l'esistente e $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
In caso di interventi virtuosi dal punto di vista energetico (edifici in classi energetiche A+, A, B, C, secondo il D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., la D.G.R. 5018/2007 e la D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.) l'indice sarà incrementato del 10%

- Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 40%
 H = massima m.9,50
- 3) Per interventi di nuova costruzione NC, ampliamento CT e demolizione con ricostruzione DR non subordinati a Piano di Recupero:
 If = $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 In caso di interventi virtuosi dal punto di vista energetico (edifici in classi energetiche A+, A, B, C, secondo il D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., la D.G.R. 5018/2007 e la D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.) l'indice sarà incrementato del 10%
 Rc = 40%
 H = massima m.9,50
- 4) Per tutti gli interventi
 Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m.3,00
 Df = 10,00 m.
 Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.5,00 oppure a confine, secondo i criteri di cui alle norme generali
 SPp = $1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'articolo 18 della legge 06.08.1987, n.765 e successive modificazioni ed integrazioni
 SVp = superficie minima pari a 1/10 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m^2 di verde.

ART.21.4 MODALITA' DI INTERVENTO

Sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i seguenti modelli o modalità di intervento: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione RT, ampliamento CP, nuova costruzione NC e demolizione con ricostruzione DR.

ART.21.5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per tutti gli interventi sugli edifici esistenti valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- 1) *Facciate prospicienti spazi pubblici*
 E' consentito di mutare le aperture esistenti delle facciate nel disegno e nelle dimensioni ed è altresì consentito inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata e quello della conservazione in vista degli eventuali elementi architettonici rilevanti superstiti.
- 2) *Passaggi e percorsi pedonali*
 E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. E' obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente nelle tavole di P.G.T.
- 3) *Materiali prescritti*
 E' obbligatorio l'uso di materiali tradizionali. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:
 - per le coperture: l'uso del coppo o di tegole a canale (portoghesi, olandesi e simili) in laterizio
 - per i rivestimenti esterni: l'uso del mattone vecchio a vista, anche sabbiato, e dell'intonaco al civile
 - per i dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc): l'uso di intonaco strollato, di mattone vecchio a vista anche sabbiato, di pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano e Baveno o simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente
 - per i parapetti dei balconi: l'uso della ringhiera in ghisa o acciaio verniciati, di colonnine, pilastri e traversi intonacati, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano e Baveno o simili), in mattoni a vista di tipo vecchio
 - per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno pieno o del tipo a persiana
 - per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno pieno
 - per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro, del legno, del metallo verniciato
 - per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata
 - per le tinteggiature degli intonaci: l'uso di materiali non eccessivamente coprenti quali la pittura a fresco, al quarzo o simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove

- per le insegne dei negozi è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione, se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m.0,50x1,00)
- per i colori degli intonaci: sono ammessi solo i colori nella gamma delle terre chiare.

Per i nuovi interventi ammessi nella zona, sono ammessi interventi di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici, nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche esistenti.

4) *Distanze tra edifici, degli edifici dai confini e degli edifici dalle strade:*

- negli interventi sugli edifici esistenti valgono le distanze esistenti
- nei piani di recupero le distanze vanno fissate dal piano di recupero, nelle distanze minime prescritte dall'articolo 9, comma primo, numero 1, del D.M. 02.04.1968.

5) *Recinzioni*

Le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici, sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi o altri manufatti di cemento prefabbricato.

6) *Autorimesse private ed altri locali accessori*

E' ammessa la realizzazione di locali per autorimesse private e altre funzioni accessorie (cantine, ripostigli, locali per gli impianti tecnologici) nella misura massima di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, da reperire di norma al piano terreno degli edifici (se destinato a funzioni accessorie alla data di adozione del presente P.G.T.). Se ciò non fosse tecnicamente possibile, i suddetti locali potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma. In quest'ultimo caso i locali non potranno superare il rapporto di copertura del 50% e dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti.

ART.21.6 NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi prima elencati, sono consentiti interventi di ampliamento per una massimo di 50,00 m² di superficie lorda di pavimento per il complesso di edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare una sola volta ed entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del Piano di governo del Territorio ed il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale.

ART.22 ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA' B2

Si tratta di Zona omogenea B, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444. In questa zona, edificata in tempi diversi e con indici vari, con tipologie a cortina o di impianto a corte o di edilizia monoresidenziale, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, con alcune possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.

ART.22.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

ART.22.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o, comunque, incompatibili con la residenza e non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'A.S.L.)
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali.

ART.22.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

If = 1,20 m³/m²

In caso di interventi virtuosi dal punto di vista energetico (edifici in classi energetiche A+, A, B, C, secondo il D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., la D.G.R. 5018/2007 e la D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.) l'indice sarà incrementato del 10%.

Rc = 40%

H = massima m.9,50

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m.5,00

Df = 10,00 m.

Dc = metà dell'edificio più alto con un minimo di m.5,00 oppure a confine, secondo i criteri di cui alle norme generali

SPp = 1,00 m² ogni 10,00 m³ di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'articolo 18 della legge 06.08.1987 n.765 e successive modificazioni ed integrazioni

SVp = superficie minima pari a 1/10 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m² di verde.

ART.22.4 MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i seguenti modelli o modalità di intervento: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione RT, ampliamento CP, nuova costruzione NC e demolizione con ricostruzione DR.

ART.22.5 NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi prima elencati, sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo di 50,00 m² di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare una sola volta ed entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio ed il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale.

ART.23 ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'

Si tratta di zona omogenea B, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444. In questa zona, edificata in tempi diversi e con indici vari, con tipologie a cortina o di impianto a corte o di edilizia monoresidenziale, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.

ART.23.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

ART.23.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzatura per l'ospitalità
- d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o, comunque, incompatibili con la residenza e non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'A.S.L.)
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

ART.23.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

If = 0,80 m³/m²

In caso di interventi virtuosi dal punto di vista energetico (edifici in classi energetiche A+, A, B, C, secondo il D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., la D.G.R. 5018/2007 e la D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.) l'indice sarà incrementato del 10%.

Rc = 40%

H = massima m.9,50

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m.3,00

Df = 10,00 m.

Dc = minimo di m.5,00 oppure a confine

SPp = 1,00 m² ogni 10 m³ di nuova costruzione o ricostruzione, secondo l'articolo 18 della legge 06.08.1987, n.765 e successive modificazioni ed integrazioni

SVp = superficie minima pari a 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m² di verde.

ART.23.4 MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, i seguenti modelli o modalità di intervento: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione RT, ampliamento CP, nuova costruzione NC e demolizione con ricostruzione DR.

ART.23.5 NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi prima elencati, sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo di 50,00 m² di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare una sola volta entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio ed il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale.

ART.24 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI P.L. VIGENTI (C1)

Si tratta delle Zone Urbane, già descritte in sede di DdP, soggette a Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione a destinazione prevalentemente residenziale) già nell'ambito del P.R.G. vigente, per i quali all'atto dell'avvio del procedimento del nuovo P.G.T., non era ancora stato presentato Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

In queste Zone il P.G.T. riconferma le prescrizioni del P.R.G. vigente, migliorandone alcuni aspetti, come descritto negli elaborati del Documento di Piano (*DdP5-Indirizzi e regole per le aree di trasformazione*).

In tali Zone Urbane l'elemento caratterizzante continua ad essere la Convenzione, che i richiedenti il P.L. (lottizzanti) andranno a stipulare con l'Amministrazione Comunale, secondo quanto descritto all'art. 15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART.24.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di Zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

ART.24.2 DESTINAZIONI AMMESSE

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, politiche, sindacali, religiose pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) artigianato di servizio (ad esclusione delle lavorazioni moleste o, comunque, incompatibili con la residenza o comprese nell'elenco di cui al D.M. n. 59/94, relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'A.S.L., dell'A.R.P.A. o di altri enti competenti), magazzini, depositi di materiali non pericolosi
- h) commercio al dettaglio
- i) uffici privati e studi professionali.

ART.24.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

Si vedano le schede presente nell'elaborato DdP5.

L'indice di fabbricabilità fondiaria If, l'Indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc saranno fissati dallo strumento esecutivo.

ART.24.4 VOLUMI IN ESENZIONE ED INCREMENTI VOLUMETRICI PER RISPARMIO ENERGETICO

Sono da dedurre dal Volume massimo edificabile e dall'Indice di fabbricabilità territoriale tutti gli spazi destinati all'installazione di impianti, attrezzature e volumi finalizzati al recupero di energia rinnovabile (serre costruite con copertura in pannelli solari, verande chiuse con superfici trasparenti, ecc.).

In caso di costruzione di edifici virtuosi dal punto di vista del risparmio energetico (edifici di classi energetiche A+, A, B, o C) l'indice di fabbricabilità sarà quello indicato nelle schede dell'elaborato *DdP5-*

Indirizzi e regole per le aree di trasformazione. In caso di edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori (D, E, F, G) l'indice di fabbricabilità, indicato nelle schede specifiche del P.L., sarà ridotto del 20%.

ART.24.5 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definito dall'ART.6 delle presenti norme. E' ammessa, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 05.12.1977 n.60/61, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non espressamente individuate nelle tavole di azionamento.

Per ogni dato non espresso in sede delle presenti N.T.A. del PdR, si fa riferimento ai contenuti delle schede dell'elaborato DdP.5.

ART.25 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI P.L. INTRODOTTI DAL P.G.T. (C2)

Si tratta di una zona omogenea C, ai sensi del D.M. 02.04.1968, n.1444. Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone di completamento, hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici ad essi necessari. Le caratteristiche dei luoghi, siti nelle zone di pianura, e nel tessuto urbanistico circostante, ammettono la realizzazione di edifici a media densità, con tipologia a palazzine o a residenze unifamiliari.

ART.25.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

ART.25.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o, comunque, incompatibili con la residenza)
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali.

E' prescritta per la categoria residenziale, una quantità minima pari al 70% della superficie lorda di pavimento prevista dal Piano di Lottizzazione.

ART.25.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

Si vedano le schede presente nell'elaborato DdP5.

L'indice di fabbricabilità fondiaria I_f , l'Indice di utilizzazione fondiaria U_f , il rapporto di copertura R_c saranno fissati dallo strumento esecutivo.

ART.25.4 VOLUMI IN ESENZIONE ED INCREMENTI VOLUMETRICI PER RISPARMIO ENERGETICO

Sono da dedurre dal Volume massimo edificabile e dall'Indice di fabbricabilità territoriale tutti gli spazi destinati all'installazione di impianti, attrezzature e volumi finalizzati al recupero di energia rinnovabile (serre costruite con copertura in pannelli solari, verande chiuse con superfici trasparenti, ecc.).

In caso di costruzione di edifici virtuosi dal punto di vista del risparmio energetico (edifici di classi energetiche A+, A, B, o C) l'indice di fabbricabilità sarà quello indicato nelle schede dell'elaborato *DdP5-Indirizzi e regole per le aree di trasformazione*. In caso di edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori (D, E, F, G) l'indice di fabbricabilità, indicato nelle schede specifiche del P.L., sarà ridotto del 20%.

ART.25.5 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definito dall'ART.6 delle presenti norme. E' ammessa, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 05.12.1977 n.60/61, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non espressamente individuate nelle tavole di azionamento.

Per ogni dato non espresso in sede delle presenti N.T.A. del PdR, si fa riferimento ai contenuti delle schede dell'elaborato DdP.5.

ART.26 ZONA PRODUTTIVA SPECIALE DI COMPLETAMENTO D3

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444. Essa è relativa alle zone già parzialmente utilizzate da attività esistenti che svolgono prevalentemente attività di produzione e vendita di merci speciali e/o ingombranti (materiali per l'edilizia, mobili, ecc.) e a cui si intendono affiancare attività produttive non manifatturiere che abbiano bisogno di spazi per la vendita e l'esposizione dei prodotti. La zona è adatta a questo scopo per la sua visibilità dalle strade di accesso alla città. In questa zona vengono escluse tassativamente tutte le attività minimamente inquinanti.

ART.26.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

ART.26.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività produttive che non prevedono trasformazione di materie prime chimiche, meccaniche, siderurgiche, alimentari e similari
- b) attività di montaggio di semilavorati, mobili, lampadari, elettrodomestici, autoveicoli, materiali per l'edilizia e simili, autofficine a diretto contatto con il consumatore
- c) stoccaggio e magazzinaggio
- d) fabbricati per la preparazione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- e) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- f) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- g) attività pubbliche o private di interesse pubblico, a servizio delle attività ammesse
- h) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc
- i) spacci per la vendita di prodotti lavorati nell'azienda e prodotti similari
- j) abitazioni legate all'attività. Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di un alloggio per complessivi 150,00 m² di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente abitate dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia della struttura.

ART.26.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

Uf = 0,80 m²/m² di Sf

Rc = 60%

H = 12,00 m.

Dc = H/2 con un minimo di m.5,00

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m.5,00

Df = altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10,00

SPp = 5,00 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento

SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

ART.26.4 MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, tutte le modalità di intervento.

ART.26.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

E' fatto obbligo di realizzare edifici con caratteristiche di decoro con l'esclusione di capannoni prefabbricati con finitura prevalente in cemento. E' fatto sempre obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai punti precedenti, di provvedere alla messa a dimora di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri o che, comunque, siano causa di inconvenienti e di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'A.S.L. competente. E' espressamente vietata, a qualsiasi titolo, qualsiasi attività di tipo chimico, elettrochimico e similare.

ART.27 ZONA PRODUTTIVA DI RECUPERO SOGGETTA A P.R. (D4)

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444. Essa è relativa alle zone su cui insistono attività produttive obsolete che si intendono recuperare mediante conferma della destinazione produttiva e la riorganizzazione funzionale e fisica degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza e degli spazi, da destinare ad attività pubbliche, necessari per un equilibrato funzionamento complessivo.

Tale zona è considerata Zona di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 05.08.1978 n.457.

ART.27.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi nell'ambito della zona D4 si attuano:

- a) mediante intervento diretto per gli interventi edilizi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT)
- b) mediante piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n.457 del 1978. I Piani di Recupero definiranno l'organizzazione degli edifici e dei volumi, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Restauro e Risanamento conservativo che non potranno essere modificati. La convenzione dovrà avere i contenuti previsti dalla legislazione nazionale e regionale per i piani di lottizzazione convenzionati e l'obbligo di cessione gratuita e/o di monetizzazione parziale o totale delle aree per opere di urbanizzazione, in conformità ai principi generali del presente Piano di Governo del Territorio.

ART.27.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni e le funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività produttive che non prevedano trasformazione di materie prime chimiche, meccaniche, siderurgiche, alimentari e similari
- b) attività di montaggio di semilavorati, mobili, lampadari, elettrodomestici, autoveicoli, materiali per l'edilizia e simili, autofficine a diretto contatto con il consumatore
- c) stoccaggio e magazzinaggio
- d) fabbricati per la preparazione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- e) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- f) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- g) attività pubbliche e private di interesse pubbliche, di servizio alle attività ammesse
- h) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- i) spacci per la vendita di prodotti lavorati nell'azienda e prodotti similari
- j) abitazioni legate all'attività. Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di un alloggio per complessivi 150,00 m² di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente abitate dal titolare dell'azienda o da persona dipendente, addetta alla custodia della struttura.

ART.27.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

1) Per interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione edilizia RT:

Uf = pari all'esistente

Rc = pari all'esistente

H = pari all'esistente

2) Per i piani di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 05.08.1978 n.457:

Ut = il valore maggiore tra l'esistente e 0,60 m²/m²

Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 50%

H = massima 12,50 m.

Per le torri di lavorazione, i serbatoi ecc. è ammessa altezza massima di 20,00 m.

3) Per tutti gli interventi

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: H/2 con un minimo di m.5,00

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m.5,00

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: H dell'edificio più alto con un minimo di m.10,00

SPp = 1 m² ogni 10 m² di superficie lorda di pavimento

SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

ART.28 ZONA AGRICOLA NORMALE (E1)

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444, destinata alla generica attività agricola. Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla L.R. 07.06.1980 n.93, con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

ART.28.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona sia attuano mediante intervento edilizio diretto

ART.28.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Nella zona di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini e locali per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

ART.28.3 CRITERI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Nella zona di cui al presente articolo, il titolo abilitativo potrà essere rilasciato esclusivamente:

1) all'imprenditore agricolo, singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla legge regionale 13.04.1974 n. 18 per tutti gli interventi ammessi nella zona, a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 9 lettera a) della legge 28.01.1977, n.10

2) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi comunali.

Il titolo abilitativo è, tuttavia, subordinato:

- a) alla presentazione al Sindaco di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del destinatario del titolo abilitativo, sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui al punto 2) del precedente comma, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per il territorio, che arresti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestamento e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica mansione nel provvedimento del titolo abilitativo. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di rilascio del titolo abilitativo, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui al presente comma.

ART.28.4 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

Fino all'approvazione del piano territoriale competente di cui alla sezione II, titolo II della legge regionale 15.04.1975 n.51 valgono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- **per gli interventi abitativi, nei limiti di destinazione di cui agli articoli precedenti:**
 - H = m.7,50
 - SPp = 1 m² per ogni 10 m³ di volume residenziale
 - If = 0,06 m³/m² su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
0,01 m³/m² per un massimo di 500 m³ per azienda, su terreni a bosco a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente;
0,03 m³/m² sugli altri terreni agricoli
- **per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui agli articoli precedenti:**
 - Rc = 10% dell'intera superficie aziendale
40% nel caso di serre
 - H = m. 8,00 per i fabbricati
m. 18,00 per serbatoi, silos e simili
 - SPp = 5,00 m² ogni 10,00 m² di superficie lorda di pavimento
- **per tutti gli interventi:**
 - Dc = H/2 con un minimo di m.5,00

Ds = m. 10,00 secondo le indicazioni grafiche del Piano di Governo del Territorio
Df = m. 10,00

ART.28.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

- a) **PATRIMONIO ARBOREO:** Sulle trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della vigente legislazione in materia.
- b) **COPERTURE STAGIONALI:** Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- c) **ALLEVAMENTI:** L'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o, comunque, prescritti dall'ufficiale sanitario. Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.
- d) **DISTANZE TRA GLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO E LE AREE ESTERNE:**
Le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle seguenti distanze minime:
- allevamenti di suini:
distanza dai confini = m. 100
distanza dalle abitazioni e da altre zone omogenee = m. 200 dalle abitazioni e dai limiti delle zone residenziali A, B, C, dai limiti delle zone produttive D e dai limiti della zona agricola di rispetto dell'abitato (E2. Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento per i quali, tuttavia, e solo per quelli ad utilizzo abitativo, è richiesta una distanza minima di m.20.
- allevamenti di bovini, polli e zootecnica minore:
distanza dai confini = m.20
distanza dalle abitazioni e dalle altre zone omogenee = m. 100 dalle abitazioni e dai limiti delle zone residenziali A, B, C, dai limiti delle zone produttive D e dai limiti della zona agricola di rispetto dell'abitato E2. Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento per i quali, tuttavia, e solo per quelli ad utilizzo abitativo, è richiesta una distanza minima di m.20.
- e) **ATTIVITA' ESTRATTIVE A CAVE:** E' ammessa la coltivazione di sostanze minerali di cava e l'apertura di nuovi esercizi, esclusivamente in conformità a quanto prescritto dalla legge regionale 30 marzo 1982 n.18e successive modificazioni ed integrazioni.
- f) **EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI:** Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT, e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, sono altresì ammessi "una tantum" gli interventi del 20%, ai sensi dell'articolo 9 della legge 10/77.
- g) **EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI:** Per gli edifici non residenziali sono ammessi solo interventi per restauro RR, risanamento conservativo RC, manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento esistente. Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata ad edifici al servizio di aziende agricole.
- h) **COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA:** Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in zona agricola E1, E2 (a cui, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici di zona E1), E3, E4, ed E5, compresi quelli su terreni di comuni contermini.
- i) **ALTRE PRESCRIZIONI:** Qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

ART.29 ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEL CENTRO ABITATO E2

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444. Queste zone sono sottoposte a rigorosa salvaguardia e sono edificabili limitatamente al recupero, agli ampliamenti ed alla realizzazione di accessori, pertinenze e servizi tecnologici degli edifici esistenti nei limiti di seguito specificati. Esse hanno lo scopo di

costituire una protezione ai centri abitati e, per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, evitano la compromissione delle aree libere per eventuali ulteriori sviluppi nell'abitato.

ART.29.1 DESTINAZIONI AMMESSE

In queste zone sono ammessi soltanto lavori inerenti le coltivazioni, nonché la costruzione di strade nel verde per l'accesso ai campi, sentieri e percorsi pedonali. Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo, eccetto quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole. Per tali zone non è consentita l'autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave.

ART.29.2 EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici alle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano di governo del Territorio. Sono altresì ammessi "una tantum", gli interventi di ampliamento del 20% della Slp esistente.

ART.29.3 EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici non residenziali esistenti, sono ammessi solo interventi per restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento esistente. Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata ad edifici al servizio di aziende agricole.

ART. 30 ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA DI INTERESSE AMBIENTALE E3

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444, per la tutela della naturalità e rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle aree a questi adiacenti. In questa zona valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui all'articolo 1 lettera c) della Legge 431/1985. Tutti gli interventi edilizi, eventualmente previsti, dovranno garantire il minore impatto ambientale possibile ed essere realizzati con materiali e morfologie tradizionali idonei al contesto. Valgono in particolare, come all'interno della *Zona agricola normale E1*, le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla legge regionale 07.06.1980 n.93.

ART.31 ZONA AGRICOLA CONTIGUA AL CENTRO ABITATO E4

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444, destinata ad attività agricola. Valgono in particolare, come all'interno della *Zona agricola normale E1*, le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla legge regionale 07.06.1980 n.93. Tuttavia, la peculiarità di questa zona, che si colloca a ridosso delle zone residenziali del capoluogo, non consente la possibilità di nuovi insediamenti (quali strutture di allevamento, depositi di prodotti maleodoranti e/o marcescenti, stoccaggio cospicuo di presidi sanitari ad uso agricolo, ecc) non compatibili con le vicine zone residenziali.

ART.31.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

ART.31.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Nella zona di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive quali serre, magazzini e locali per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

ART.31.3 CRITERI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Nella zona di cui al presente articolo, il titolo abilitativo potrà essere rilasciato esclusivamente:

- 1) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla legge regionale 13.04.1974 n.18 per tutti gli interventi ammessi nella zona, a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 9 lettera a) della legge 28.01.1977 n.10
- 2) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi comunali.

Il rilascio del titolo abilitativo è, tuttavia, subordinato:

- a) alla presentazione al Sindaco di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del richiedente il titolo abilitativo sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui al punto 2) del comma precedente, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, di specifica certificazione disposta dal Servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per il territorio, che arresti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestamento e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel provvedimento di rilascio del titolo abilitativo. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente al titolo abilitativo, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui al precedente comma.

ART.31.4 PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

Fino all'approvazione del piano territoriale competente di cui alla sezione II, titolo II della legge regionale 15.04.1975 n.51, valgono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- **per gli interventi abitativi, nei limiti di destinazione di cui agli articoli precedenti:**
 - H = m. 7,50
 - SPp = 0,06 m³/m² per terreni a coltura orticola o floricola specializzata
0,01 m³/m², per un massimo di m³ 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
0,03 m³/m² per gli altri terreni agricoli.
- **Per gli altri interventi riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui agli articoli precedenti:**
 - Rc = 10% dell'intera superficie aziendale
40% nel caso di serre
 - H = m. 8,00 per i fabbricati
 - SPp = 5,00 m² ogni 100,00 m² di superficie lorda di pavimento
- **Per tutti gli interventi:**
 - Dc = H/2 con un minimo di m.5,00
 - Ds = m. 10,00 comunque secondo le indicazioni grafiche del Piano di Governo del Territorio
 - Df = m. 10,00.

ART.31.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

- a) **PATRIMONIO ARBOREO:** Sulle trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della vigente legislazione in materia.
- b) **COPERTURE STAGIONALI:** Non è subordinata al rilascio di titolo abilitativo comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- c) **ALLEVAMENTI:** Non sono consentiti nuovi insediamenti e/o ampliamenti di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali. E' comunque consentito intervenire sui fabbricati e sugli impianti esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed adibiti all'allevamento di animali, con le modalità di intervento di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione RT.
- d) **ATTIVITA' ESTRATTIVE A CAVE:** Non è ammessa la coltivazione di sostanze minerali di cava e l'apertura di nuovi esercizi
- e) **EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI:** Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione RT e di modifiche interne, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano di governo del Territorio. Sono altresì ammessi "una tantum", gli interventi di ampliamento del 20%, ai sensi dell'articolo 9 della legge 10/77.
- f) **EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI:** Per gli edifici non residenziali sono ammessi solo interventi per restauro RR, risanamento conservativo RT, manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento esistente. Tale possibilità di ampliamento è, tuttavia, limitata ad edifici al servizio di aziende agricole.
- g) **COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA:** Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda siti in zona agricola E1, E2 (a cui, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici di zona E1), E3, E4 ed E5, compresi quelli su terreni dei comuni contermini.
- h) **ALTRE PRESCRIZIONI:** Qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

ART.32 ZONA AGRICOLA DI SALVAGURDIA DEI DOSSI (E5)

Si tratta di zona E, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444, a tutela dell'emergenza naturalistica dei Dossi. Il P.G.T. nella presente zona persegue i seguenti obiettivi:

- salvaguardia dell'integrità morfologica
 - salvaguardia dei caratteri morfologici essenziali
 - salvaguardia e incremento dell'attuale valore naturalistico ed ecologico
 - valorizzazione ai fini fruitivi compatibile con i caratteri ecologici e naturalistici propri
 - riqualificazione e gestione unitaria delle superfici a bosco a fini ecologici, naturalistici, produttivi e fruitivi
- Si prescrive il rispetto dei seguenti criteri, ai fini delle azioni di pianificazione territoriale e di settore, programmazione, progettazione e manutenzione dei singoli interventi:
- è vietata ogni forma di nuova edificazione
 - in generale, sono vietati gli interventi di modifica dell'assetto morfologico attuale. Modifiche allo stato di fatto necessarie per la realizzazione di interventi pubblici o privati derivanti da pianificazioni di ordine superiore sono possibili; dovranno però essere previsti preferenzialmente su aree già oggetto di manomissione dell'assetto naturale; in tale caso gli interventi dovranno consentire di formare morfologie più naturaliformi e armoniche con l'assetto generale della zona. Gli interventi di sistemazione e consolidamento dovranno essere attuati utilizzando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica
 - Fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale Forestale e dalle norme di polizia forestale è vietato il taglio degli alberi
 - Per i corpi idrici ricompresi in questa zona valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) divieto di modificare l'assetto attuale dei corsi d'acqua
 - b) divieto di intercettare o modificare la venuta a giorno delle acque sotterranee
 - c) divieto di eliminazione della vegetazione legnosa ripariale
 - d) gli interventi sulle sponde, se necessari, dovranno essere attuati utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

ART.33 PARCO DEI DOSSI

Parte del territorio comunale è interessato dalla presenza, di rilevanza ecologica, dei Dossi. I Dossi rappresentano il relitto di un ambiente naturale antico, per conformazione del terreno, composizione sabbiosa dello stesso, flora e fauna presenti. Obiettivo del Piano di governo del Territorio, come già del P.R.G. vigente, è il mantenimento della attuali strutture ecologiche, il loro incremento e miglioramento funzionale, anche attraverso azioni di restauro o costruzione di neoeosistemi. La rilevanza delle azioni condotte in tale ambito avrà sinergia con azioni pianificatorie e programmatiche di area vasta, interessanti l'area individuata e le aree limitrofe omogenee.

Per queste ragioni il P.G.T. di San Giorgio di Lomellina intende promuovere l'attivazione del parco dei Dossi; in attesa di una sua definizione istituzionale da parte delle autorità competenti, viene individuato un ambito denominato "Parco dei Dossi".

ART.33.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano Particolareggiato, che avrà come obiettivo principale la salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole, quando esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche legate all'ambiente.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) è vietata ogni nuova edificazione, salvo gli interventi di mantenimento degli edifici e delle opere d'arte presenti
- 2) è vietata la tombinatura o la deviazione dei corsi d'acqua
- 3) per il consolidamento delle sponde dovranno essere utilizzate preferenzialmente tecniche di ingegneria naturalistica
- 4) fatto salvo quanto definito dalla Legge Forestale Regionale e dalle norme di polizia forestale è fatto divieto dell'eliminazione della vegetazione legnosa ripariale
- 5) gli interventi di manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, ai fini del mantenimento della loro officiosità idraulica (sfalci, spurghi, ecc) dovranno essere condotti secondo obiettivi e criteri attuativi in grado di massimizzare la loro compatibilità ambientale e la polivalenza. A tale fine dovranno essere predisposti, da parte dei soggetti proponenti, progetti generali di intervento (anche articolati secondo stralci attuativi temporalmente scanditi) che saranno valutati dall'amministrazione comunale, di concerto con gli altri enti competenti
- 6) eventuali nuove opere, trasversali agli alvei dei corsi d'acqua minori, dovranno essere progettate o adeguate, al fine di garantire la libera circolazione della fauna ittica
- 7) le nuove opere idrauliche di difesa non dovranno recare pregiudizio alla funzionalità ecologica degli ecosistemi acquatici minori

- 8) le nuove opere idrauliche dovranno essere realizzate, ove possibile, attraverso l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica
- 9) dovranno essere favorite le forme di conduzione agricola a minore impatto ambientale e gli interventi di riqualificazione degli ecosistemi agricoli, attraverso interventi di cura e mantenimento dello spazio rurale
- 10) non è consentita l'attività estrattiva con la specifica che gli interventi ricadono entro l'ambito stesso del Parco del fiume Po.

ART.33.2 CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato dovrà definire:

- a) i criteri per il mantenimento, il recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
- b) gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
- c) i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale, in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove è possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composto ed in boschi d'alto fusto;
- d) gli interventi per la salvaguardia degli specchi e dei corsi d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
- e) il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati e, comunque, secondo le indicazioni del piano particolareggiato;
- f) le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative e culturali di minima, compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
- g) le aree e gli immobili da acquistare in proprietà pubblica;
- h) le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati.

ART.33.3 PRESCRIZIONI TRANSITORIE

In assenza di Piano Particolareggiato sono vietati:

- qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento (sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici
- tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole, ove queste siano in atto alla data di adozione della presente norma, compresi prelievi, spostamenti di terra livellamenti che nn siano miglioramento dell'assetto idrogeologico
- interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti
- abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, taglio dei boschi, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche o private, corsi d'acqua o coltivi
- costruzione di recinzioni fisse, se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona
- depositi di materiale di qualsiasi tipo, se non agricolo.

ART. 33.4 BOSCHI

Ai sensi della L.R. 80/89 art 3 sono considerato "bosco" i popolamenti arborei o arbustivi a qualsiasi tipo di età, di superficie superiore a 2000mq, non che i terreni che per cause naturali (valanghe, incendi, trombe d'aria, frane, ecc) e/o antropiche (tagli a raso) siano rimasti temporaneamente privi di copertura vegetale.

Non sono considerato bosco gli impianti a rapido accrescimento , i popolamenti arborei o arbustivi di superficie inferiore a 2000 mq distanti più di 100 m da altri boschi, le fasce alberate di larghezza inferiore a 25 m, i soprasuoli di qualsiasi superficie con indice di copertura inferiori a maturità a 20% della superficie totale, i giardini privati, i parchi urbani e i popolamenti in fase di colonizzazione da meno di 3 anni.

Fermo restando le disposizioni regionali (in particolare la L.R. 8/76 e la L.R. 9/77) e le normative relative a vincoli paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tenere conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici della stazione.

In assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

ART. 33.5 SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Rientrano in questa categoria le aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma emotivamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica. Il fine che ci si propone è la valorizzazione dei singoli beni archeologici e del relativo sistema di relazione, non che gli altri valori eventualmente presenti. Nelle aree così individuate in sede di pianificazione locale, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore le attività vanno limitate a quelle di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti ai beni archeologici, nonché agli interventi di trasformazione connessi a tale attività, ad opera degli enti e degli istituti scientifici autorizzati. In assenza di questi piani si deve consentire solo l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto all'entrata in vigore della presente proposta e fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente soprintendenza archeologica.

ART. 33.6 AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI

Trattasi di aree con carattere eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Pur nella loro connotazione a tratti fortemente antropizzata, questi ambiti conservano un ruolo specifico nella struttura ambientale nella provincia (aree di connessione).
Obbiettivi:

- a- consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti;
- b- controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità

ART. 33.7 CORRIDOI ECOLOGICI

Trattasi di elementi lineari naturali o naturalizzati quali: torrenti, corsi d'acqua minori, canali, orli e scarpate morfologiche, ecc., potenzialmente idonei per la creazione di corridoi ecologici principali. Obiettivo della tutela è la messa in rete del sistema naturalistico provinciale. Gli elementi così individuati vanno salvaguardati nella loro funzione naturalistica e paesistica. Il PGT dovrà individuare appropriate norme atte a garantire la conservazione fisica degli elementi individuati ed a evitarne l'interruzione funzionale. Dovranno essere altresì individuate fasce di rispetto in relazione ai caratteri fisici del territorio, all'interno dei quali dovranno essere promossi interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione.

Titolo IV NORME TRANSITORIE E FINALI

ART.34 COSTRUZIONI PREESISTENTI

Fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme di zona, per i fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del Piano di Governo del Territorio sono consentiti, oltre ad interventi di adeguamento alle destinazioni previste dal Piano di Governo del Territorio stesso, soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario.

ART.35 DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistica ed edilizia che risulti in contrasto con il Piano di governo del Territorio, espressa negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

A datare dall'adozione del Piano di Governo del Territorio da parte del Consiglio Comunale, sino a quando non sia stato approvato dalla Regione Lombardia, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano di governo del Territorio adottato, si applicano le misure di salvaguardia previste dalle vigenti leggi.

ART.36 POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe al Piano di governo del Territorio nei casi di cui all'articolo 41 quater della legge 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste, solo nel caso di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.