

Comune di Vigevano  
Provincia di Pavia



# Nuovo PIANO REGOLATORE GENERALE

ottobre 2004

Approvato dal C.C. con delibera n. 77 del 13.12.2004 - Pubblicato sul B.U.R.L. n. 4 del 26.01.2005

Modificato dal C.C. con delibera n. 64 del 24.10.2005 - Pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 23.11.2005

Modificato dal C.C. con delibera n. 9 del 07.02.2006 - Pubblicato sul B.U.R.L. n. 12 del 22.03.2006

Modificato dal C.C. con delibera n. 76 del 04.12.2006 - Pubblicato sul B.U.R.L. n. 3 del 17.01.2007

Modificato dal C.C. con delibera n. 3 del 05.02.2007 - Pubblicato sul B.U.R.L. n. 9 del 28.02.2007

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti:  
prof. arch. Federico Oliva  
Consulente

arch. Enzo Spialtini  
Dirigente settore assetto del territorio

arch. Paola Testa  
Responsabile servizio pianificazione e  
gestione territoriale

con:  
arch. Paolo Cocilovo

Segretario Generale:  
dott.sa Maria Angela Danzi

Assessore all'Assetto  
del Territorio:  
Giuseppe Giargiana

Sindaco:  
dott. Ambrogio Cotta Ramusino

## INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>Disposizioni generali, attuazione e gestione del piano</b>	pag.	1
<b>Capo I</b>	<b>Oggetto, obiettivi ed elaborati del PRG</b>	pag.	1
Art. 1	Oggetto e obiettivi del PRG	pag.	1
Art. 2	Elaborati del PRG	pag.	1
<b>Capo II</b>	<b>Parametri e classificazioni</b>	pag.	3
Art. 3	Grandezze urbanistiche	pag.	3
Art. 4	Grandezze edilizie	pag.	4
Art. 5	Indici	pag.	5
<b>Capo III</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali</b>	pag.	7
Art. 6	Categorie d'intervento edilizio - urbanistico	pag.	7
Art. 7	Categorie d'intervento ecologico - ambientale	pag.	8
Art. 8	Riqualficazione e alberatura della viabilità urbana	pag.	9
<b>Capo IV</b>	<b>Destinazioni d'uso</b>	pag.	10
Art. 9	Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso	pag.	10
Art.10	Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico	pag.	11
Art.11	Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati	pag.	12
<b>Capo V</b>	<b>Attuazione e gestione del PRG</b>	pag.	14
Art.12	Modalità di attuazione del PRG	pag.	14
Art.13	Perequazione urbanistica	pag.	15
Art.14	Programmi Integrati d'Intervento	pag.	17
Art.15	Progetto urbano	pag.	17
<b>Capo VI</b>	<b>Articolazione e struttura del PRG</b>	pag.	19
Art.16	Sistemi e componenti	pag.	19
<b>TITOLO II</b>	<b>Sistema insediativo</b>	pag.	20
<b>Capo I</b>	<b>Componenti del sistema insediativo</b>	pag.	20
Art.17	Articolazione delle componenti del Sistema insediativo	pag.	20
<b>Capo II</b>	<b>Città Storica</b>	pag.	21
Art.18	Obiettivi e componenti della Città Storica	pag.	21
Art.19	Norme generali per i Tessuti della Città Storica	pag.	22
Art.20	Tessuti della Città Storica	pag.	25
Art.21	Edifici e complessi speciali	pag.	26
Art.22	Complesso monumentale del Castello	pag.	27
Art.23	Edifici isolati	pag.	28

<b>Capo III</b>	<b>Città Consolidata</b>	pag.	29
Art.24	Obiettivi e componenti della Città Consolidata	pag.	29
Art.25	Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata	pag.	29
Art.26	Tessuti della Città Consolidata	pag.	31
Art.27	Ville con parco	pag.	36
Art.28	Verde privato	pag.	37
<b>Capo IV</b>	<b>Città Diffusa</b>	pag.	38
Art.29	Obiettivi e componenti della Città Diffusa	pag.	38
Art.30	Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa	pag.	38
Art.31	Tessuti della Città Diffusa	pag.	40
<b>Capo V</b>	<b>Città della Trasformazione</b>	pag.	41
Art.32	Obiettivi e componenti della Città della Trasformazione	pag.	41
Art.33	Norme generali per le Aree di Trasformazione	pag.	41
Art.34	Aree di Trasformazione	pag.	44
Art.35	Ambito di Trasformazione della stazione ferroviaria	pag.	46
Art.36	Aree a pianificazione esecutiva definita e varianti	pag.	47
<b>TITOLO III</b>	<b>Sistema ambientale e agricolo</b>	pag.	48
<b>Capo I</b>	<b>Componenti del Sistema ambientale e agricolo</b>	pag.	48
Art.37	Componenti del Sistema ambientale e agricolo	pag.	48
Art.38	Aree non comprese nelle Zone IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino	pag.	48
Art.39	Reticolo idrografico e relative fasce di pertinenza	pag.	49
Art.40	Zone agricole	pag.	50
<b>Capo II</b>	<b>Rete ecologica</b>	pag.	52
Art.41	Rete ecologica	pag.	52
<b>TITOLO IV</b>	<b>Sistema del verde dei servizi e delle infrastrutture</b>	pag.	54
<b>Capo I</b>	<b>Componenti del Sistema del verde dei servizi e delle infrastrutture</b>	pag.	54
Art.42	Componenti del Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture	pag.	54
Art.43	Piano dei Servizi	pag.	54
<b>Capo II</b>	<b>Verde e servizi pubblici</b>	pag.	55
Art.44	Verde e servizi pubblici di livello locale	pag.	55
Art.45	Servizi pubblici di interesse generale	pag.	56
Art.46	Cimiteri	pag.	57
<b>Capo III</b>	<b>Verde e servizi privati di uso pubblico</b>	pag.	58
Art.47	Servizi privati di uso pubblico	pag.	58
Art.48	Attrezzature sportive private	pag.	59

<b>Capo IV</b>	<b>Infrastrutture per la mobilità</b>	pag.	60
Art.49	Infrastrutture ferroviarie	pag.	60
Art.50	Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto	pag.	60
Art.51	Fasce di ambientazione stradale	pag.	62
<b>Capo V</b>	<b>Aree e impianti tecnologici a rete</b>	pag.	64
Art.52	Infrastrutture tecnologiche	pag.	64
Art.53	Reti energetiche e fasce di rispetto	pag.	64
Art.54	Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico	pag.	65
Art.55	Rete fognaria e impianti di depurazione	pag.	65
<b>TITOLO V</b>	<b>Norme finali e transitorie</b>	pag.	67
<b>Capo I</b>	<b>Norme finali</b>	pag.	67
Art.56	Adeguamenti e deroghe al PRG	pag.	67
Art.57	Norme finali	pag.	67
<b>Capo II</b>	<b>Norme transitorie</b>	pag.	69
Art.58	Aree interessate da Piani di Lottizzazione già Approvati non individuati nella cartografia	pag.	69
Art.59	Aree per attività commerciali e produttive esistenti alla data di adozione del piano	pag.	69
Art.60	Area per attività produttive ricadente nell'area degradata "R" del PTC del Parco del Ticino	pag.	69
Art.61	Ambito oggetto di P.I.I. in variante	pag.	70
Art.62	Zona speciale per insediamenti commerciali	pag.	70
<b>ALLEGATO</b>		pag.	71

## **TITOLO I** **Disposizioni generali, attuazione e gestione del piano**

### **Capo I** **Oggetto, obiettivi ed elaborati del PRG**

#### **Art. 1** **Oggetto e obiettivi del PRG**

- 1.01 Il *Piano Regolatore Generale* (PRG) del Comune di Vigevano disciplina le attività di trasformazione fisica di rilevanza urbanistica nel territorio comunale.
- 1.02 Il PRG persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della *sostenibilità ambientale* e della *perequazione urbanistica* e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.
- 1.03 In particolare:
- il principio *della sostenibilità ambientale* si traduce nelle regole urbanistiche finalizzate alla tutela delle risorse ambientali non riproducibili;
  - il principio *della perequazione urbanistica* si traduce nelle regole di equità di trattamento urbanistico delle proprietà immobiliari in relazione ai vantaggi e agli oneri che il PRG configura, sulla base dello stato di fatto degli immobili, nonché della loro localizzazione nel contesto urbano.

#### **Art. 2** **Elaborati del PRG**

- 2.01 Gli elaborati che compongono il PRG sono di quattro tipi:
- elaborati prescrittivi
  - elaborati gestionali
  - elaborati descrittivi
  - elaborati analitici
- 2.02 Gli elaborati prescrittivi definiscono la disciplina urbanistica del PRG e comprendono:
- Norme Tecniche di Attuazione
  - Assetto urbanistico della città storica - centro storico 1:1.000
  - Assetto urbanistico della città storica - Sforzesca 1:1.000
  - Zone di recupero 1: 10.000
  - Assetto urbanistico 1:2.000
  - Assetto urbanistico 1:10.000

- 2.03 Gli elaborati gestionali hanno valore di conoscenza e di indirizzo e comprendono:
- Tipologie della città storica - centro storico 1:1.000
  - Tipologie della città storica - Sforzesca 1:1.000
  - Carta per la qualità degli interventi 1:10.000
  - Rete ecologica 1:10.000
  - Zone territoriali omogenee 1:10.000
  - Classificazione della viabilità 1:10.000
- 2.04 Gli elaborati descrittivi hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PRG e comprendono:
- Relazione illustrativa
  - Previsioni urbanistiche dei comuni confinanti 1:20.000
  - Relazione di controdeduzioni alle osservazioni.
  - Individuazione delle aree oggetto di osservazione nell'assetto urbanistico adottato con Del. n° 3 del 21/01/04
  - Individuazione del nuovo perimetro IC
- 2.05 Gli elaborati analitici rappresentano il quadro conoscitivo del PRG e comprendono le seguenti tavole tematiche in scala 1:10.000:
- Uso del suolo urbano
  - Vincoli
  - *Standard* urbanistici esistenti
  - Servizi pubblici e privati di uso pubblico
  - Tessuti
  - Potenzialità della trasformazione
  - Livelli di impermeabilizzazione dei suoli
  - Risorse ambientali
  - Infrastrutture di progetto
  - Rete fognaria e impianti tecnologici
  - Indagine geologica - carta di fattibilità
- 2.06 Oltre agli elaborati di cui ai precedenti commi, al PRG è allegato il Piano dei Servizi ai sensi della legge regionale 1/2001, che è costituito dagli elaborati elencati al successivo 43.01.

## Capo II Parametri e classificazioni

### Art. 3 Grandezze urbanistiche

- 3.01 *Superficie territoriale* St: misura in m<sup>2</sup> la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
- 3.02 *Superficie fondiaria* Sf: misura in m<sup>2</sup> la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativi; essa comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
- 3.03 *Superficie coperta* Sc: misura in m<sup>2</sup> la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della Sc i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato.
- 3.04 *Superficie permeabile* Sp: misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della legge 122/89.
- 3.05 *Carico urbanistico* Cu: esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso; esso è classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.
- 3.06 *Densità arborea e arbustiva* DA e DAR: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 o 200 m<sup>2</sup> di superficie di riferimento. Nel calcolo di DA e DAR sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento.  
Devono essere preferibilmente utilizzate le seguenti essenze arboree ed arbustive:  
strato arboreo: quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro)  
strato arbustivo: corylus avellana (nocciolo), euronymus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), cornus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigra (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).

## **Art. 4** **Grandezze edilizie**

4.01 *Superficie utile lorda Sul*: misura in m<sup>2</sup> la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno inoltre computate nella Sul i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della legge regionale 15/96 e successive modifiche

Dal computo della Sul è esclusa:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atrii relativi ad edifici pluriappartamento
- la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 35% della Sul complessiva
- i soppalchi, quando non superino il 25% della Sul del locale soppalcato locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0,80, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando non superino il 35% della Superficie coperta Sc

4.02 *Volume V*: misura in m<sup>3</sup> la somma dei prodotti della Sul di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura

4.03 *Numero dei piani P*: il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Sul; questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione nelle *Aree di Trasformazione* di cui al successivo articolo 33.

4.04 *Altezza dei fabbricati H*: l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media ponderale interna di m 1,50. In caso di altezza media ponderale interna superiore a m 1,50, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde:

- alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale



- alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso
- 4.05 *Distanza tra fabbricati* Df: è la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 2,00, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.
- 4.06 *Distanza dai confini* Dc: è la distanza tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 2,00, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e la linea di confine del lotto.
- 4.07 *Distanza dalle strade* Ds: è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 2,00, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PRG.

## **Art. 5**

### **Indici**

- 5.01 *Indice di edificabilità territoriale* Et: rappresenta la *Superficie utile lorda* Sul massima realizzabile per ogni m<sup>2</sup> di *Superficie territoriale* St; il rapporto è espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.02 *Indice di edificabilità fondiaria* Ef: rappresenta la *Superficie utile lorda* Sul massima realizzabile per ogni m<sup>2</sup> di *Superficie fondiaria* Sf; il rapporto è espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.03 *Indice di copertura* Ic: esprime in percentuale il rapporto tra *Superficie coperta* Sc e *Superficie fondiaria* Sf di pertinenza dell'edificio.
- 5.04 *Indice di permeabilità* Ip: esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra *Superficie permeabile* Sp e *Superficie fondiaria* Sf.
- 5.05 Qualora un'area su cui insistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del presente PRG allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la *Superficie utile lorda* Sul degli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita (area di pertinenza) non deve

superare l'*Indice di edificabilità territoriale* Et che compete alla zona oggetto dell'intervento in base alle presente norme. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistico - edilizi e quindi la verifica dell'Ef sarà operata sul lotto originario.

### Capo III Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

#### Art. 6 Categorie d'intervento edilizio - urbanistico

- 6.01 Le categorie d'intervento edilizio - urbanistico, articolate nelle classi Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazione urbanistica, sono le seguenti:
- Recupero edilizio:  
*Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia, Demolizione senza ricostruzione*
  - Nuova costruzione:  
*Demolizione e ricostruzione, Ampliamento, Nuova edificazione*
  - Trasformazione urbanistica: *Ristrutturazione urbanistica.*
- 6.02 Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* (MO), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/01, gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 6.03 Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* (MS), ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/01, gli interventi edilizi di rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché quelli finalizzati a realizzare e integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, senza modifiche dei volumi e delle superfici esistenti, nonché delle destinazioni d'uso.
- 6.04 Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* (RC), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/01, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dello stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'edificio stesso. Per gli interventi sui beni culturali di cui al Titolo I del D. Lgs. 42/04, si applica la definizione di *Restauro* di cui all'articolo 34 dello stesso provvedimento.
- 6.05 Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* (RE), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01, gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi

elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, superficie utile, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente. In relazione alla possibilità di variazione della Sul si distinguono tre sottocategorie di RE:

- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul* (RE1)
- *Ristrutturazione edilizia con aumento di Sul* (RE2)
- *Demolizione e ricostruzione senza variazione di Sul, sagoma e area di sedime* (RE3).

6.06 Sono interventi di *Demolizione senza ricostruzione* (D) gli interventi edilizi finalizzati alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico.

6.07 Sono interventi di nuova costruzione (NC), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/01, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volta alla costruzione di singoli edifici o di insiemi degli stessi. Comprendono le seguenti categorie d'intervento:

- DR *Demolizione e ricostruzione* di edifici, esclusa la categoria RE3
- AMP *Ampliamento* di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza; comprendono anche la realizzazione di superfici pertinenziali
- NE *Nuova edificazione* di edifici su aree libere, non rientrate nelle precedenti categorie.

-

6.08 Sono interventi di Trasformazione urbanistica (TU), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera f) del DPR 380/01, gli interventi di sostituzione del tessuto urbano preesistente con un tessuto urbano di nuovo impianto.

6.09 Gli interventi di categoria RE e AMP che portino, ai sensi delle presenti NTA, ad un superamento della Sul consentita dall'indice di edificabilità fondiaria Ef o dall'indice di copertura Ic, sono da considerarsi una tantum e comportano atto d'obbligo registrato e trascritto.

## **Art. 7**

### **Categorie d'intervento ecologico - ambientale**

7.01 *Risanamento ambientale* (RSA) comprende l'insieme di interventi finalizzati ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei suoli inquinati. Tali interventi sono disciplinati dalla specifica normativa nazionale e regionale.

7.02 *Ripristino ambientale* (RIA) comprende l'insieme di interventi finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e

alterate comprensivi di: demolizione di edifici e manufatti incongrui; rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante il ripristino dell'alveo originale e la riqualificazione delle sponde.

- 7.03 *Valorizzazione ambientale* (VLA) comprende l'insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi.
- 7.04 *Miglioramento Bio - energetico* (MBE) comprende l'insieme di interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bio - climatiche ed energetiche degli edifici, mediante la regolazione climatica degli edifici secondo i principi della bio - architettura, l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili, il recupero delle acque reflue e meteoriche per gli usi non idropotabili, l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili.

## **Art. 8**

### **Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana**

- 8.01 Nell'elaborato gestionale "Rete ecologica" sono riportate le strade urbane alberate e quelle che dovranno essere interessate da interventi di nuova alberatura e di riqualificazione.
- 8.02 Le alberature esistenti dovranno essere tutelate e mantenute tenendo conto delle specie arboree tradizionali e garantendo, in caso di sostituzione, il ripristino di specie arboree simili a quelle dell'impianto originario, mentre le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando specie latifoglie caduche, appartenenti alla tradizione di alberatura stradale di Vigevano.
- 8.03 I progetti di riqualificazione riguardano la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali e degli spazi pedonali, la realizzazione delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico e l'indicazione di interventi di arredo urbano.

## **Capo IV Destinazioni d'uso**

### **Art. 9 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso**

- 9.01 Le destinazioni d'uso previste nei "Tessuti" di cui Capi II, III, e IV del Titolo II e nelle "Aree di trasformazione" di cui al Capo IV dello stesso Titolo II, sono articolate nelle sei classi funzionali di cui al successivo articolo 10; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo *Carico urbanistico* Cu. Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni (tutte, tranne quelle escluse), sono indicate eventuali quantità minime o massime espresse in forma percentuale, da non superare (*destinazioni d'uso regolate*).
- 9.02 Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente previste dal successivo 10.02, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste nel presente Capo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.
- 9.03 La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PRG; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.
- 9.04 Ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 1/2001, il cambio della destinazione d'uso promosso in conformità del presente PRG è soggetto, in assenza di opere edilizie, a semplice comunicazione; detta comunicazione non è necessaria per le unità immobiliari non superiori a 150 m<sup>2</sup> di Sul.
- 9.05 Ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 1/2001 il cambio di destinazione d'uso che comporta opere edilizie è soggetto allo stesso regime che trova applicazione per dette opere.
- 9.06 Qualora il cambio di destinazione d'uso con opere comporti un aumento della quantità di parcheggi prevista dal Carico urbanistico Cu, esso è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti dalle presenti norme per la nuova destinazione. Qualora il cambio di destinazione d'uso non interessi una Sul superiore a 500 m<sup>2</sup> è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici e non è richiesto il reperimento di quelli privati.  
Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

## Art. 10

### Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico

10.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme di Attuazione sono articolate nelle seguenti sei classi funzionali:

- *Funzioni residenziali*
- *Funzioni commerciali*
- *Funzioni terziarie*
- *Funzioni produttive e manifatturiere*
- *Funzioni turistico - ricettive*
- *Funzioni agricole*

10.02 Le destinazioni d'uso con il relativo *Carico urbanistico* (Cu) sono le seguenti:

#### *Funzioni residenziali*

- U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B)
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B)

#### *Funzioni commerciali*

- U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>) (Cu B)
- U2/2 Medie strutture (superficie di vendita da 250 a 2.500 m<sup>2</sup>) Cu M
- U2/3 Grandi strutture (superficie di vendita oltre 2.500 m<sup>2</sup>) Cu A

#### *Funzioni terziarie*

- U3/1 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)
- U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B)
- U3/3a Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B)
- U3/3b Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli (Cu M)
- U3/4 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U3/5 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/6 Attrezzature socio - sanitarie (Cu M)
- U3/7 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
- U3/8 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (Cu A)
- U3/9 Complessi direzionali (Cu A)

#### *Funzioni produttive e manifatturiere*

- U4/1 Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M)
- U4/2 Depositi e magazzini (Cu M)

#### *Funzioni turistico ricettive*

- U5/1 Strutture alberghiere (Cu A)
- U5/2 Altre strutture ricettive (campeggi, ostelli, ecc.) (Cu B)
- U5/3 Centri congressuali (Cu A)

#### *Funzioni agricole*

- U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo)
- U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
- U6/3 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)
- U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B)

- 10.03 Non sono ammesse grandi strutture di vendita articolate nella forma di centri commerciali di cui al D. Lgs. 114/98 e successive modifiche e integrazioni o dai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio. Per le medie strutture di nuovo insediamento non sono ammessi centri commerciali con superficie di vendita superiore agli 800 mq. In tali medie strutture, articolate in forma di centro commerciale, è escluso il settore alimentare. E' fatto salvo il diritto delle attività autorizzate e attive alla data di approvazione della presente variante ad articolarsi nella forma della media struttura centro commerciale purchè ciò avvenga senza incremento della superficie di vendita e senza modifica dell'articolazione per settore merceologico.

### Art. 11

#### Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

- 11.01 Ai carichi urbanistici relativi alle classi funzionali di cui al precedente articolo 10, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati P1 e pubblici o di uso pubblico P2:

Cu B	P1	P2
<i>Residenziali</i>	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
<i>Commerciali</i>	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	5 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
<i>Terziarie</i>	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	5 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
<i>Turistico - ricettive</i>	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
<i>Agricole</i>	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul

Cu M	P1	P2
<i>Commerciali</i>	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
<i>Terziarie</i>	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	6 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
<i>Produttivo-manifatturiere</i>	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul

Cu A	P1	P2
<i>Commerciali</i>	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
<i>Terziarie</i>	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	12 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
<i>Turistico ricettive</i>	4 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul

- 11.02 I parcheggi privati e di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto.
- 11.03 Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio di cui sono pertinenza, sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati



a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

- 11.04 Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti Norme di Attuazione; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.
- 11.05 Nel caso di nuove costruzioni con destinazione commerciale avente una Sul inferiore a 500 m<sup>2</sup> e con destinazione residenziale avente una Sul inferiore a 1500 m<sup>2</sup>, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

## **Capo V** **Attuazione e gestione del PRG**

### **Art. 12** **Modalità di attuazione del PRG**

- 12.01 Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione
- 12.02 Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a Denuncia di Inizio Attività) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Al fine della realizzazione di opere di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione e di un impegno unilaterale da parte del richiedente. Tale convenzione è obbligatoria per interventi che interessano aree con Sf superiore a 7.000 m<sup>2</sup>; l'entità delle aree pubbliche da cedersi sarà determinata in sede di redazione della convenzione attuativa dei singoli interventi
- 12.03 Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti Norme di Attuazione. Gli strumenti urbanistici esecutivi comprendono tutti gli strumenti attuativi del PRG (*Piano Particolareggiato, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, Piano per gli Insediamenti Produttivi, Piano di Lottizzazione Convenzionata, Piano di Recupero*), nonché i *Programmi Integrati d'Intervento* di cui alla legge regionale 9/99, e successive modifiche ed integrazioni e ogni altro programma finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale promosso dalla legislazione nazionale e regionale.
- 12.04 L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nei *Tessuti* della *Città Storica*, della *Città Consolidata* e della *Città diffusa*, nel *Sistema ambientale* e nel *Sistema delle infrastrutture e dei servizi*.
- 12.05 L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle *Aree* e negli *Ambiti* della *Città della Trasformazione*.
- 12.06 Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti e indiretti e tra interventi pubblici, e privati, nonché per favorire la realizzazione di infrastrutture e servizi di rilevante interesse pubblico, il PRG prevede il ricorso ai *Programmi Integrati d'Intervento* (PII) di cui alla legge regionale 9/99.

- 12.07 I piani comunali di settore relativi alle tematiche aria, rumore, mobilità, traffico, colore, orari, nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il PRG secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative.

### **Art. 13**

#### **Perequazione urbanistica**

- 13.01 Per gli *interventi indiretti* come definiti dal precedente 12.03, il PRG definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso e le altre prescrizioni da rispettare nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 13.02 Il PRG ripartisce i diritti edificatori nelle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo, definite nel successivo articolo 33 *Aree di Trasformazione*, secondo i principi di equità e di uniformità, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.
- 13.03 In applicazione dei suddetti principi, il PRG garantisce l'applicazione delle seguenti regole della perequazione urbanistica:
- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima, anche con l'eventuale trasferimento degli stessi mediante demolizione e ricostruzione (i diritti edificatori esistenti sono aggiuntivi per la quota eventualmente eccedente a quelli determinati dell'indice di edificabilità)
  - l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà indipendentemente dalle ripartizioni previste nelle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà
  - l'attribuzione al Comune, che può cederla ad altri soggetti, di una quota dei diritti edificatori, da destinare ad eventuali compensazioni connesse a demolizioni per realizzazione di opere pubbliche e ad altre finalità d'interesse pubblico
  - la maggiorazione dei diritti edificatori nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, se funzionali al perseguimento di obiettivi di interesse generale, nonché nei casi di interventi che applicano i principi bio - energetici di cui al precedente 7.04
  - l'esclusione dai diritti edificatori delle proprietà interessate da costruzioni non legittime
- 13.04 Al fine di accorpare la quote di area da cedere obbligatoriamente, i diritti edificatori attribuiti ai proprietari possono essere utilizzati nell'*Area di Trasformazione* indicata dal PRG, ovvero trasferiti in un'altra *Area di Trasformazione*, senza che ciò costituisca variante al PRG, a condizione che le aree interessate siano oggetto di un unico strumento urbanistico esecutivo.

- 13.05 I diritti edificatori attribuiti al Comune possono essere utilizzati nell'*Area di Trasformazione* indicata dal PRG, ovvero trasferiti in altra area giudicata idonea, di cui il destinatario abbia la disponibilità, senza che questo comporti variante al PRG. Qualora i diritti edificatori attribuiti al Comune siano utilizzati nell'*Area di Trasformazione* indicata dal PRG, i proprietari cedono al Comune, o ai soggetti terzi dallo stesso individuati, la superficie fondiaria corrispondente a tali diritti; tale superficie può essere scelta anche all'interno della quota di cessione per servizi pubblici, sempre che, dedotta detta superficie, risultino comunque rispettati gli *standard* urbanistici dell'intervento secondo quanto disposto dalle presenti Norme di Attuazione.
- 13.06 Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il PRG garantisce la ripartizione degli oneri (cessione di aree, pagamento di oneri e contributi, realizzazione di opere) da assumere nei confronti del Comune in proporzione ai diritti edificatori assegnati.
- 13.07 Per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo a una o più *Aree di trasformazione* è necessaria, per le aree comprese tra 7.000 e 100.000 m<sup>2</sup> di St, la partecipazione dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nelle stesse *Aree di trasformazione*; per le aree con St superiore a 100.000 m<sup>2</sup> è sufficiente il 25% dello stesso valore catastale. Soddisfatta tale condizione, i proprietari presentano al Comune lo strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito d'intervento (non vincolante per la parte non di proprietà), garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione dei diritti edificatori e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti o del Comune, procedendo così alla realizzazione degli interventi nella parte di proprietà: per la *Aree di Trasformazione* con St inferiore a 7.000 m<sup>2</sup> l'intervento deve essere comunque esteso all'intero ambito.
- Per le aree con St inferiore a 5.000 m<sup>2</sup> non è necessaria l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, ma è sufficiente un unico permesso di costruire esteso all'intera proprietà subordinato alla stipula di una convenzione e di un impegno unilaterale da parte del richiedente. La convenzione dovrà comunque prevedere la cessione del 40% della St per le Aree di Trasformazione per insediamenti integrati e del 50% della St per le Aree di Trasformazione Ambientale; è consentita la monetizzazione fino al 50% delle aree da cedere.
- Previa diffida dei proprietari non aderenti, i proprietari di maggioranza riuniti in Consorzio possono acquisire, come previsto dalla legge 166/2002, la disponibilità di tutte le aree promuovendo la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti e provvede all'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo.
- 13.08 In caso di inerzia della maggioranza dei proprietari, sempre computata in base al valore catastale degli immobili, il Comune può sostituirsi all'iniziativa privata, in base alle norme di legge vigenti, nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso, il Comune procederà all'espropriazione delle

aree relative, che saranno successivamente cedute ad altri soggetti attuatori con le procedure di evidenza pubblica previste dalle vigenti leggi. In alternativa, potrà essere costituita una *Società di trasformazione urbana* ai sensi dell'articolo 120 del D. Lgs. 267/00; il relativo avviso di bando preciserà le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini dell'attuazione delle previsioni del PRG.

#### **Art. 14** **Programmi Integrati d'Intervento**

- 14.01 I PII concorrono all'attuazione del PRG secondo le modalità indicate da Documento d'Inquadramento di cui alla legge regionale 9/99 e successive modifiche ed integrazioni che, pur mantenendo l'autonomia prevista dalla legge citata, dovrà essere adeguato rispetto alle previsioni del presente PRG. Tali strumenti dovranno comunque garantire il raggiungimento degli obiettivi generali del PRG, anche introducendo modifiche alle sue previsioni specifiche, grazie alla flessibilità operativa insita in essi.
- 14.02 In particolare i PII si applicano:
- nella *Città Storica* al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi diretti privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate
  - nei *Tessuti della Città Consolidata* al fine di ristrutturare, mediante incentivi urbanistici, impianti urbanistici disomogenei e incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici
  - nella procedura di cui al successivo articolo 15.

#### **Art. 15** **Progetto urbano**

- 15.01 Il *Progetto urbano* è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PRG, relative a parti di città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano, non specificatamente individuati dallo stesso PRG, comprendendo aree e infrastrutture anche sottoposte a differenti strumenti o modalità d'intervento, in ragione dell'opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo. Tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle soluzioni proposte, che dovranno altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana e ambientale.
- 15.02 La procedura del *Progetto urbano*, è avviata mediante la predisposizione di uno *Schema di assetto preliminare* di iniziativa pubblica o privata. In quest'ultimo

caso i proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. Lo *Schema di assetto preliminare* dovrà essere costituito da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire nelle parti di città interessate e la loro relazione con gli obiettivi generali del PRG
- i caratteri del contesto insediativo, ambientale e socio - economico
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
- le analisi in materia ambientale, paesistica e di beni di interesse culturale e archeologico
- l'assetto urbanistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, comprensivo delle modalità di soddisfacimento degli *standard* urbanistici secondo la normativa regionale in vigore
- i criteri per la qualità della progettazione esecutiva, con l'indicazione delle eventuali parti da sottoporre a eventuali concorsi di progettazione
- le modalità di attuazione del *Progetto urbano* e dei relativi interventi, individuando anche le fasi di progettazione e attuazione
- la valutazione della fattibilità economica con l'individuazione delle risorse pubbliche e private disponibili
- la valutazione degli impatti previsti sul contesto socio - economico

15.03 Lo *Schema di assetto preliminare* è approvato dalla Giunta Comunale e depositato e pubblicato per un periodo di quindici giorni; entro i successivi quindici giorni chiunque può presentare contributi partecipativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari diversi dai soggetti proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

15.04 Sulla base dello *Schema di assetto preliminare*, dei contributi partecipativi, delle adesioni di cui al comma precedente e di eventuali osservazioni poste in sede di Conferenza interna dei servizi è redatto il *Progetto urbano* nel suo assetto definitivo, la cui approvazione è di competenza del Consiglio Comunale, che, ove occorra, adotterà le necessarie varianti al PRG.

15.05 Il *Progetto urbano* individua, mediante elaborati grafici, normativi e descrittivi, gli interventi diretti e quelli indiretti finalizzati alla sua attuazione, utilizzando in quest'ultimo caso lo strumento del PII.

## **Capo VI** **Articolazione e struttura del PRG**

### **Art.16** **Sistemi e componenti**

- 16.01 La disciplina del territorio comunale definita dalle presenti Norme di Attuazione è articolata per *Sistemi* e *Componenti*.
- 16.02 I *Sistemi* che definiscono la struttura del piano sono i seguenti:
- *Sistema insediativi*
  - *Sistema ambientale*
  - *Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture*
- 16.03 Le *Componenti* sono le varie parti del territorio comunale a cui fanno riferimento le presenti Norme di Attuazione per definirne la disciplina urbanistica. Esse sono descritte e normate nei successivi Titoli II, III e IV.

## **TITOLO II Sistema insediativo**

### **Capo I Componenti del sistema insediativo**

#### **Art. 17 Articolazione delle componenti del Sistema insediativo**

- 17.01 Le componenti del Sistema insediativo sono articolate in riferimento alle seguenti parti di città, contraddistinte da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi:
- *Città Storica*
  - *Città Consolidata*
  - *Città Diffusa*
  - *Città della Trasformazione*
- 17.02 Per *Città Storica* si intende l'insieme integrato costituito dalla parte di città abitualmente definita "centro storico", dalle parti dell'espansione della prima metà del secolo XX e dai singoli manufatti presenti nel territorio comunale che presentano un particolare valore dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici, anche in relazione al senso e al significato che hanno assunto nella memoria degli abitanti di Vigevano.
- 17.03 Per *Città Consolidata* si intende la parte di città esistente, completamente definita nei caratteri morfologici e funzionali, realizzata nel secondo dopoguerra, in particolare in attuazione del PRG del 1982 e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi.
- 17.04 Per *Città Diffusa* si intende la parte di città esistente solo parzialmente configurata, che presenta rilevanti criticità ecologiche e ambientali e che necessita quindi di interventi di consolidamento, di riqualificazione e di compatibilizzazione ambientale.
- 17.05 Per *Città della Trasformazione* si intende la parte di città di nuovo sviluppo, destinata a soddisfare esigenze insediative (residenza, attività produttive, terziario) e di servizi di livello locale, urbano e territoriale, garantendo al contempo nuove opportunità di qualificazione del contesto urbano.



## Capo II

### Città Storica

#### Art. 18

#### Obiettivi e componenti della Città Storica

18.01 Nella *Città Storica* gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la conservazione degli specifici caratteri storico - morfologici presenti nei Tessuti urbani esistenti, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni (le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ecc.)
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché del tessuto produttivo ancora presente (esercizi commerciali e attività artigianali)
- il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo storico - morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana
- la tutela e la valorizzazione dei beni archeologici, siano essi parti strutturali o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi
- la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) e interni (corti, giardini, orti)
- la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e il ridisegno degli spazi aperti

18.02 La *Città Storica* si articola nelle seguenti componenti:

- *Tessuti*
- *Edifici e complessi speciali*
- *Complesso monumentale del Castello*
- *Edifici isolati*

Tali componenti sono individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico della Città Storica" in scala 1:1.000.

18.03 Gli obiettivi di cui al precedente 18.01 sono perseguiti generalmente:

- tramite intervento diretto nei *Tessuti*, negli *Edifici e complessi speciali* e negli *Edifici isolati*
- tramite una pluralità di interventi diretti e indiretti tra loro coordinati relativamente al *Complesso monumentale del Castello*.

## Art.19

### Norme generali per i Tessuti della Città Storica

- 19.01 Per *Tessuti* della *Città Storica* si intendono le parti urbane costituite dall'aggregazione di edifici con i relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con gli spazi pubblici, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.
- 19.02 I *Tessuti* della *Città Storica*, individuati nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico della Città Storica" in scala 1:1.000, sono i seguenti:
- *Tessuto di origine medioevale*, che comprende le parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna preunitaria; in esso sono compresenti tipologie originarie a schiera, in linea, a corte e, in misura minore, a palazzetto
  - *Tessuto delle "corti grandi"*, che comprende parti residue del tessuto antico caratterizzate dalle tipologie a schiera affacciate su uno spazio privato secondaria (corti allungate o vicoli), dove sono ancora diffusi fenomeni di degrado edilizio e urbanistico
  - *Tessuto di ampliamento novecentesco*, che comprende i margini del nucleo storico delimitato dalle mura sforzesche, a corona delle parti urbane presenti nel catasto teresiano; tipologicamente non presenta caratteri unitari, fatta eccezione per la presenza ricorrente di edifici moderni pluripiano e pluriappartamento.
  - *Tessuto di sostituzione del periodo moderno e contemporaneo*, cresciuto su aree di sedime storico in seguito alla ricostruzione successiva alla seconda guerra mondiale; non presenta caratteri tipologici uniformi.
  - *Tessuto storico periferico*, che comprende l'intera frazione della Sforzesca sviluppatasi attorno alla villa Rocca Saporiti e al Colombarone ed è caratterizzato dalla compresenza di edifici agricoli in parte dismessi e di edifici residenziali prevalentemente unifamiliari
- 19.03 In tutti i *Tessuti* della *Città Storica* sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC e D, come definiti nel precedente articolo 6. Inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici classificati come "opifici" nell'elaborato gestionale "Tipologie della Città Storica" in scala 1:1.000, previo intervento di bonifica secondo la categoria d'intervento ecologico - ambientale RSA di cui al precedente 7.01; in tali interventi potrà essere recuperata l'intera Sul esistente o, in alternativa, la Sul virtuale calcolata dividendo il Volume esistente V per 3.
- 19.04 Le altre categorie d'intervento edilizio - urbanistico consentite, sono specificate dalla normativa dei singoli *Tessuti* di cui al successivo articolo 20; per ogni *Tessuto* il PRG prevede la possibilità di utilizzare più di una categoria

d'intervento, tra le quali sarà scelta, di concerto tra il progettista dell'intervento e il responsabile del procedimento, quella specifica da utilizzare nel progetto di recupero sulla base dei seguenti elementi:

- il riconoscimento dei caratteri tipologici originari dell'edificio e l'individuazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, verificando e approfondendo le indicazioni dell'elaborato gestionale "Tipologie della Città Storica" in scala 1:1.000
- le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata dalle fonti disponibili, che ne evidenzia le qualità architettoniche più rilevanti, anche in relazione al processo di stratificazione che può averlo interessato nel corso del tempo
- la presenza di elementi strutturali o decorativi da conservare, messa in luce anche da specifici sondaggi preventivi concordati con il responsabile del procedimento.

19.05 Gli interventi di categoria RE, DR, AMP e TU sono ammessi alle particolari condizioni stabilite nei singoli *Tessuti* della *Città Storica* e si attuano con le seguenti modalità:

- gli interventi di categoria RE sono consentiti con modalità diretta
- gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, se estesi a più edifici, sono subordinati all'approvazione di un "Piano di recupero" ai sensi dell'articolo 28 della legge 457/78 o all'approvazione di altro strumento urbanistico esecutivo
- gli interventi di categoria TU relativi ad aree comprendenti più di una proprietà o complessi formati da più edifici, sono subordinati all'approvazione di un *Programma Integrato d'Intervento* (PII) ai sensi della legge regionale 9/99 e successive modifiche ed integrazioni; in tal caso la Sul derivante dall'applicazione dei parametri di cui al successivo articolo 20 è incrementata del 50%, o comunque di quanto disposto dal Documento d'Inquadramento di cui alla legge regionale 9/99, a condizione che il *Programma* garantisca la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana esterni all'area d'intervento e di interventi edilizi che rispondano ai criteri di cui al precedente 7.04 (categoria d'intervento ecologico - ambientale MBE). Qualora le condizioni del contesto urbano non consentano l'aumento della densità edilizia, l'edificabilità generata dal PII potrà essere trasferita, in tutto o in parte, nelle aree di pertinenza dell'edificabilità attribuita al Comune nelle *Aree di Trasformazione*, come indicato nel precedente 13.05 e specificato nel successivo 33.07.

19.06 Nei *Tessuti* della *Città Storica* sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.

19.07 Gli interventi relativi alle aree libere di pertinenza degli edifici sono specificati nella normativa dei singoli *Tessuti* di cui al successivo articolo 20; in ogni caso, se non diversamente prescritto, le parti a verde esistenti devono essere

preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli.

- 19.08 Nei tessuti della Città Storica sono escluse, salvo ulteriori prescrizioni specificate nella normativa dei singoli Tessuti di cui al successivo articolo 20, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dal precedente articolo 10:
- Funzioni commerciali con Cu A
  - Funzioni commerciali con Cu M ad eccezione della "zona speciale del centro storico" art. 20.06
  - Funzioni terziarie con Cu A
  - Funzioni produttive e manifatturiere
  - Funzioni agricole
- 19.09 Nei *Tessuti* della *Città Storica* debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, come definite ai precedenti 4.05, 4.06 e 4.07, con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a m 3,00 compreso il colmo.
- Nei casi di interventi di recupero:
    - distanze tra i fabbricati (Df) e distanze tra i confini (Dc) non inferiori a quelle preesistenti
  - Nei casi di interventi di nuova costruzione
    - distanze dai confini (Dc) = m 5,00
    - è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trascriversi nei registri immobiliari
    - è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a m 3 compreso il colmo
- 19.10 Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni (che non sono individuate nella cartografia del PRG, ma devono essere evidenziate nei progetti di recupero) con il recupero dei volumi demoliti, qualora sia consentito dalla normativa relativa ai singoli tessuti, devono essere verificate le seguenti condizioni:
- i volumi oggetto della ricostruzione possono riguardare anche la sopraelevazione dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze
  - le sopraelevazioni riguarderanno in generale i corpi di fabbrica interni, così come gli ampliamenti saranno di norma relativi ai corpi interni degli edifici
  - l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde).

## **Art. 20** **Tessuti della Città Storica**

### 20.01 *Tessuto di origine medioevale*

Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente 19.03 sono ammessi gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul* (RE1)
- *Demolizione e ricostruzione senza variazione di Sul, sagoma e area di sedime* (RE3)

Oltre a quanto disposto nel precedente 19.08 è anche esclusa la seguente destinazione d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" U3/3b

### 20.02 *Tessuto delle "Corti grandi"*

Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente 19.03 sono ammessi gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul* (RE1)
- *Ristrutturazione edilizia con aumento di Sul* (RE2)
- *Demolizione e ricostruzione senza variazione di Sul, sagoma e area di sedime* (RE3)
- *Ampliamento* di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP)

Negli interventi di categoria RE2 e AMP l'aumento delle Superficie utile non può essere superiore rispettivamente al 15% e al 10% della Sul esistente, comprese eventuali superfetazioni

Oltre a quanto disposto nel precedente 19.08 è anche esclusa la seguente destinazione d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" U3/3b

### 20.03 *Tessuto di ampliamento novecentesco*

- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul* (RE1)

Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente 19.03 sono ammessi gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- *Ristrutturazione edilizia con aumento di Sul* (RE2)
- *Demolizione e ricostruzione* (DR)

Negli interventi di categoria RE2 e DR l'aumento della Sul non può essere superiore al 10% della Sul esistente, compreso il recupero della superficie delle eventuali superfetazioni.

Prescrizioni specifiche:

Per tutti gli edifici potrà essere recuperata l'intera Sul esistente o, in alternativa, la Sul virtuale calcolata dividendo il Volume esistente V per 3

### 20.04 *Tessuto di sostituzione del periodo moderno e contemporaneo*

Oltre alle categorie d'intervento di cui al precedente 19.03 è possibile utilizzare le seguenti categorie:

- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul* (RE1)

- *Demolizione e ricostruzione (DR)*

Prescrizioni specifiche:

Per tutti gli edifici potrà essere recuperata l'intera Sul esistente o, in alternativa, la Sul virtuale calcolata dividendo il Volume esistente V per 3

20.05 *Tessuto storico periferico*

Oltre alle categorie d'intervento di cui al precedente 19.03 è possibile utilizzare le seguenti categorie:

- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul (RE1)*
- *Ristrutturazione edilizia con aumento di Sul (RE2)*
- *Demolizione e ricostruzione (DR)*
- *Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP)*

Negli interventi di categoria RE2 e AMP l'aumento della Sul non può essere superiore al 20% della Sul esistente, comprese eventuali superfetazioni.

Oltre a quanto disposto nel precedente 19.08 sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" U3/3b

Prescrizioni specifiche:

Per tutti gli edifici potrà essere recuperata l'intera Sul esistente o, in alternativa, la Sul virtuale calcolata dividendo il Volume esistente V per 3

20.06 *Zona speciale del Centro Storico*

Gli interventi in questa zona sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.

La Sul ammessa non può essere superiore alla Sul esistente

Nel caso di interventi che prevedano la realizzazione di attività commerciale con Cu M la superficie di vendita non deve essere superiore a 1.860 mq.

Il piano attuativo dovrà prevedere una superficie di aree per servizi pubblici pari a 20 mq./10 mq. di Sul da reperirsi obbligatoriamente all'interno dell'area di intervento.

In luogo della cessione è consentita la totale monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

## **Art. 21**

### **Edifici e complessi speciali**

- 21.01 Gli *Edifici e complessi speciali* comprendono i grandi edifici civili e religiosi, singoli o aggregati, la cui tipologia non è riconducibile a quelle prevalenti in ogni *Tessuto* e che rivestono una notevole rilevanza morfologica, simbolica e funzionale nella struttura urbana; essi sono individuati nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico della Città Storica" in scala 1:1.000 e nell'elaborato "Assetto urbanistico" in scala 1:2.000. La normativa del presente articolo si applica anche all'edificio dell'"ex Macello" di piazza Volta.

- 21.02 Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC e D, come definiti nel precedente articolo 6, sono anche consentiti gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul RE1*, finalizzata a ripristinare, anche mediante variazione della sagoma e della tipologia, i caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, impropriamente alterati
  - *Demolizione e ricostruzione DR*, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici e complessi che presentino perdita irreversibile dei caratteri tipologici e formali originari, assenza di valore architettonico, incongruenza rispetto al contesto, degrado fisico e necessità di ripristinare la qualità morfologica degli spazi aperti.
- 21.03 Gli interventi di categoria RE e DR sono ammessi con le seguenti modalità:
- gli interventi di categoria RE sono ammessi con modalità diretta
  - gli interventi di categoria DR sono subordinati all'approvazione di un *Piano di recupero* ai sensi dell'articolo 28 della legge 457/78 o all'approvazione di altro strumento urbanistico esecutivo.
- 21.04 Negli *Edifici e complessi speciali*, oltre all'utilizzazione, di norma in atto, per servizi pubblici e privati d'uso pubblico, oltre a quanto disposto nel precedente 19.08 sono escluse anche le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni* residenziali ad eccezione della residenza di rappresentanza, direzione e custodia e di quella esistente al momento dell'adozione del PRG
  - "Artigianato di servizio all'auto" U3/3b

## **Art. 22**

### **Complesso monumentale del Castello**

- 22.01 Il *Complesso monumentale del Castello* comprende l'insieme degli edifici e delle strutture militari e civili comunemente definiti come "Castello di Vigevano"; tale complesso è individuato con specifica simbologia grafica nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico della Città Storica" in scala 1:1.000 e nell'elaborato "Assetto urbanistico" in scala 1:2.000.
- 22.02 Le destinazioni d'uso finalizzate alla valorizzazione del complesso monumentale, oltre a quanto disposto dalla normativa del D. Lgs. 42/04, sono quelle specificate dall'apposito studio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 3 marzo 2003. Sono, di conseguenza, escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

## **Art. 23** **Edifici isolati**

- 23.01 Gli *Edifici isolati* presentano particolari elementi di qualità architettonica e ambientale, con carattere di autonomia e eccezionalità rispetto al contesto nel quale si trovano inseriti; tali edifici sono individuati nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico della Città Storica" in scala 1:1.000.  
La normativa di cui al presente articolo si applica anche agli immobili del tessuto storico esterni al perimetro della Città Storica, ad eccezione dell'edificio dell'"ex Macello" di piazza Volta.
- 23.02 Oltre alle categorie d'intervento MO, MS, RC e D, come definiti nel precedente articolo 6, sono anche consentiti gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul* RE1, finalizzata a ripristinare, anche mediante variazione della sagoma e della tipologia, i caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, impropriamente alterati
  - *Ristrutturazione edilizia con aumento di Sul* RE2, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici; l'aumento della Sul non potrà superare il 10% della Sul esistente
  - *Ampliamento* AMP, finalizzato al miglioramento dei caratteri funzionali dell'edificio, purché in misura non superiore al 10% della Sul esistente.
- 23.03 Gli interventi di categoria RE e AMP sono ammessi con modalità diretta
- 23.04 Oltre a quanto disposto nel precedente 19.08 sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni terziarie* CU M tranne le "Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative" (U3/4) e le "Attrezzature socio-sanitarie" (U3/6)
  - *Funzioni turistico ricettive* tranne la funzione "Strutture alberghiere" (U5/1)



### **Capo III Città Consolidata**

#### **Art. 24 Obiettivi e componenti della Città Consolidata**

- 24.01 Nella *Città Consolidata* gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- la "manutenzione qualitativa" del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l'obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata
  - la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici
  - la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari
- 24.02 La *Città Consolidata* si articola nelle seguenti componenti:
- *Tessuti*
  - *Ville con parco*
  - *Verde privato*
- 24.03 Gli obiettivi di cui al precedente 24.01 vengono perseguiti tramite intervento diretto.

#### **Art. 25 Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata**

- 25.01 Per *Tessuti* della *Città Consolidata* si intendono le parti urbane riconducibili a regole omogenee d'impianto, in particolare per quanto riguarda il rapporto tra edificato e spazi pubblici, realizzate nel secondo dopoguerra, in particolare in attuazione del PRG del 1982 e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi.
- 25.02 I *Tessuti* della *Città Consolidata*, individuati nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" in scala 1:2.000, sono i seguenti:
- *Tessuto chiuso ad alta densità*, che comprende gli insediamenti più antichi dopo quelli storici, con edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, che formano isolati chiusi e la cui destinazione è prevalentemente residenziale, con una presenza, tipica della città, di funzioni produttive, oggi in parte dimesse
  - *Tessuto aperto a medio - alta densità*, che comprende parti di città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto scompaiono gli isolati chiusi e gli edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza secondo regole derivate dalla cultura del movimento moderno; anche in questo caso la funzione prevalente è quella residenziale, mentre si riduce la presenza di attività produttive

- *Tessuto a impianto unitario*, che comprende parti di città prevalentemente residenziali, realizzate sulla base di un progetto unitario quali Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o Piani di Lottizzazione convenzionata
- *Tessuto aperto a medio - bassa densità*, che comprende parti di città a destinazione residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari.
- *Tessuto per attività produttive*, che comprende parti di città quasi esclusivamente utilizzate per attività produttive, con edifici a tipologia prevalente a capannone monoplanare
- *Tessuto per attività commerciali*, relativo ai grandi contenitori delle attività commerciali caratterizzati da forti discontinuità morfologiche con il contesto

25.03 In tutti i *Tessuti* della *Città Consolidata* sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, RE3, come definiti nel precedente articolo 6; inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici industriali dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni come i cosiddetti "saloncini", previo intervento di bonifica secondo la categoria d'intervento ecologico - ambientale RSA di cui al precedente 7.01; in ogni caso, anche se la Sul esistente risulta superiore a quella edificabile in base all'indice Ef prescritto per ogni *Tessuto*, potrà essere recuperata l'intera Sul esistente o, in alternativa, la Sul virtuale calcolata dividendo il Volume esistente V per 3, ovvero potrà essere utilizzato l' *indice di edificabilità fondiaria* Ef previsto per gli interventi di categoria NE per ogni *Tessuto*. Gli interventi di categoria RE2, AMP e NE, come definiti nel precedente articolo 6, sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli *Tessuti* di cui al successivo articolo 26, con la possibilità di derogare all'indice di permeabilità Ip, e si attuano con modalità diretta.

25.04 Quando l'attuazione sia affidata ai PII di cui al precedente articolo 14, l'edificabilità definita nel successivo articolo 26 per ogni *Tessuto* è incrementata del 50%, o comunque di quanto disposto dal Documento d'Inquadramento di cui alla legge regionale 9/99 e successive modifiche ed integrazioni; i PII dovranno riguardare aree già edificate da sottoporre ad interventi di categoria TU, comprendenti più di una proprietà o complessi formati da più edifici ed eventualmente comprendere anche aree libere, oltre a garantire la realizzazione di opere pubbliche esterne all'area d'intervento e di interventi edilizi che rispondano ai criteri di cui al precedente 7.04 (categoria d'intervento ecologico - ambientale). Qualora le condizioni del contesto urbano non consentano l'aumento della densità edilizia, l'edificabilità generata dal PII potrà essere trasferita, in tutto o in parte, nelle aree di pertinenza dell'edificabilità attribuita al Comune nelle *Aree di Trasformazione*, come indicato nel precedente 13.05 e specificato nel successivo 33.07.

25.05 Nei *Tessuti* della *Città Consolidata* sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.

- 25.06 Nei *Tessuti* della *Città Consolidata* sono escluse, salvo ulteriori prescrizioni specificate nella normativa dei singoli *Tessuti* di cui al successivo articolo 26, le seguenti destinazioni d'uso, come definite al precedente articolo 10:
- *Funzioni commerciali* con Cu M e Cu A e Centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa, ad eccezione dei Tessuti per attività commerciali nei quali l'esclusione riguarda solo le *Funzioni commerciali* con Cu M con superficie di vendita maggiore di 800 m<sup>2</sup>
  - *Funzioni produttive e manifatturiere*, ad eccezione del Tessuto per attività produttive
  - *Funzioni turistico ricettive*, tranne la funzione "Strutture alberghiere" U5/1)
  - *Funzioni agricole*.
- 25.07 Nei *Tessuti* della *Città Consolidata* debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, come definite ai precedenti 4.05, 4.06 e 4.07. con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a m 3,00 compreso il colmo
- Nei casi di interventi di recupero:
    - distanze tra i fabbricati (Df) e distanze tra i confini (Dc) non inferiori a quelle preesistenti
    - Nei casi di interventi di nuova costruzione
    - distanze dai confini (Dc) = m 5,00
    - è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trascriversi nei registri immobiliari
    - è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a m 3 compreso il colmo
    - distanze dalle strade (Ds) = m 5,00 ad eccezione del *Tessuto chiuso ad alta densità*, del *Tessuto aperto a medio - alta densità* di cui ai successivi 26.01, 26.02.

## **Art. 26** **Tessuti della Città Consolidata**

### 26.01 *Tessuto chiuso ad alta densità*

Gli interventi di categoria RE2 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di Sul deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria Ef o entro il 20% della Sul esistente per gli interventi di categoria RE2 e il 15% della Sul esistente per gli interventi di categoria AMP.

- l'ampliamento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e della tipologia dell'edificio

Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (con  $E_f$  esistente non superiore a tale indice)
- *Indice di permeabilità*  $I_p = 10\%$
- *Altezza massima*  $H =$  altezza preesistente o comunque non superiore a m. 15,00

Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- *Indice di permeabilità*  $I_p = 20\%$
- *Altezza massima*  $H =$  altezza preesistente o comunque non superiore a m. 15,00
- $Da = 1$  albero/200  $\text{m}^2$  Sf potenziando i filari sui confini interni,  $Dar = 1$  arbusto/200  $\text{m}^2$  Sf

Oltre a quanto disposto nel precedente 25.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" U3/3b
- *Funzioni terziarie* con Cu A

Prescrizioni specifiche:

Per gli interventi di categoria DR che riguardano edifici presenti nei cortili interni è previsto un ulteriore incentivo pari al 10% della Sul da demolire, a condizioni che gli interventi stessi rispettino le seguenti condizioni:

- i volumi oggetto della ricostruzione riguarderanno, di norma, i corpi e i fronti interni dell'edificio e potranno riguardare la sopraelevazione dei fronti strada solo se questi presentano altezze minori di quelle degli edifici adiacenti
- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde).

#### 26.02 Tessuto aperto a medio - alta densità

Gli interventi di categoria RE2 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di Sul deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria  $E_f$  o entro il 20% della Sul esistente
- l'ampliamento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e della tipologia dell'edificio

Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (con  $E_f$  esistente non superiore a tale indice)

- *Indice di permeabilità*  $I_p$  20%
- *Altezza massima*  $H$  = altezza preesistente o comunque non superiore a m. 12,00
- $Da = 1$  albero/200 m<sup>2</sup> Sf potenziando i filari sui confini interni,  $Dar = 1$  arbusto/100 m<sup>2</sup> Sf

Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,70$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- *Indice di permeabilità*  $I_p = 20\%$
- *Altezza massima*  $H$  = altezza preesistente o comunque non superiore a m. 12,00
- $Da = 1$  albero/200 m<sup>2</sup> Sf potenziando i filari sui confini interni  $Dar = 1$  arbusto/200 m<sup>2</sup> Sf

Oltre a quanto disposto nel precedente 25.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni terziarie* con Cu A

Prescrizioni specifiche:

E'ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale
- la loro altezza massima non può superare i m. 3,00

#### 26.03 Tessuto a impianto unitario

- In questo *Tessuto* non sono consentiti interventi di categoria RE2, AMP, DR e NE

Oltre a quanto disposto nel precedente 25.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" U3/3b
- *Funzioni terziarie* con Cu A

Prescrizioni specifiche:

E'ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale
- la loro altezza massima non può superare i m. 3,00
- che la loro superficie sia contenuta entro 1 m<sup>2</sup> ogni 3 m<sup>2</sup> di Sul esistente

#### 26.04 Tessuto aperto a medio - bassa densità

Gli interventi di categoria RE2 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di Sul deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria  $E_f$  o entro il 25% della Sul esistente
- l'ampliamento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e della tipologia dell'edificio

Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (con  $E_f$  esistente non superiore a tale indice)
- *Indice di permeabilità*  $I_p = 40\%$
- *Altezza massima*  $H = \text{m } 9,50$
- $Da = 1 \text{ albero}/100 \text{ m}^2 \text{ Sf}$  ,  $Dar = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- *Indice di permeabilità*  $I_p = 40\%$
- *altezza massima*  $H = \text{m } 9,50$
- $Da = 1 \text{ albero}/100 \text{ m}^2 \text{ Sf}$  ,  $Dar = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Oltre a quanto disposto nel precedente 25.06 anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" U3/3b
- *Funzioni terziarie* con Cu A

Prescrizioni specifiche:

E'ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale
- la loro altezza massima non può superare i m 3,00

#### 26.05 Tessuto per attività produttive

Gli interventi di categoria RE2 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di Sul deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di copertura  $I_c$  o entro il 10 % della Sul esistente

Gli interventi di categoria DR, che possono recuperare l'intera Sul esistente, si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di copertura*  $I_C = 50\%$  (con  $I_C$  esistente non superiore a tale percentuale)
- *Indice di permeabilità*  $I_p = 20\%$
- *Altezza massima*  $H = \text{m } 10,00$  esclusi i volumi tecnici
- $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$  , potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.  $Dar = 1 \text{ arbusto}/ 200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$ .

Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di copertura*  $I_C = 50\%$
- *Indice di permeabilità*  $I_p = 20\%$
- *Altezza massima*  $H = \text{m } 12$ , esclusi i volumi tecnici
- $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$  , potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole;  $Dar = 1 \text{ arbusto}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Oltre a quanto disposto nel precedente 25.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni residenziali*, tranne la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una Sul massima non superiore a 250 m<sup>2</sup>
- *Funzioni terziarie* con Cu A e CU M limitatamente alle funzioni "Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative" U3/4 e "Attrezzature socio-sanitarie" U3/6

Prescrizioni specifiche:

Gli impianti industriali classificati nel presente *Tessuto* che vengano dismessi nel corso dell'attuazione del PRG, potranno essere trasformati con interventi di categoria DR e TU utilizzando gli indici e le destinazioni d'uso previste nel presente punto 26.05; qualora tali impianti siano compresi o confinanti con i *Tessuti* di cui ai precedenti 26.01 - 04 o con *Aree di trasformazione* di cui ai successivi 34.01 - 02, le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità sono quelli previsti per gli stessi *Tessuti* e per le stesse *Aree di trasformazione*. Le attività di commercio di vicinato e commercio all'ingrosso esistenti alla data di adozione del PRG, possono essere trasformate in medie strutture di vendita non alimentari con una superficie di vendita non superiore a 800 m<sup>2</sup>.

#### 26.06 *Tessuti per attività commerciali*

Gli interventi di categoria RE2 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di Sul deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di copertura Ic o entro il 10 % della Sul esistente
- la superficie di vendita di ogni esercizio non può essere superiore a 800 mq.
- non sono consentite strutture commerciali alimentari di dettaglio relative a medie e grandi strutture anche raggruppate in centri commerciali di cui all'art. 4 del D. Lgs. 114/98 e successive modifiche ed integrazioni.
- è comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali nel settore alimentare in attività alla data di adozione del presente PRG e dei loro subentranti per atto tra vivi o per causa di morte a proseguire l'attività stessa nelle modalità utilizzate fino a quella data, purché ciò avvenga nel rispetto del limite delle superfici di vendita esistenti.

Con gli interventi di categoria DR si possono recuperare l'intera Sul esistente; si applicano le prescrizioni relative agli interventi di categoria RE2 e AMP , utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di copertura* IC = 40% (con IC esistente non superiore a tale percentuale)
- *Indice di permeabilità* Ip = 20%
- *Altezza massima* H = m 10,00
- Da = 1 albero/200 mq. Sf , potenziando i filari sui confini interni specialmente a confine verso le zone agricole. Dar = 1 arbusto/200 mq. Sf

In tutti i casi di incremento di Sul la verifica delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico, deve essere effettuata sull'intera superficie commerciale esistente, anche se comprendente più edifici non contigui.

Gli interventi di categoria NE si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- la superficie di vendita di ogni esercizio non può essere superiore a 800 mq.

- non sono consentite strutture commerciali alimentari di dettaglio relative a medie e grandi strutture anche raggruppate in centri commerciali di cui all'art. 4 del D. Lgs. 114/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di copertura* IC = 40%
- *Indice di permeabilità* Ip = 20%
- Altezza massima H = m 10,00
- Da = 1 albero/200 mq. Sf , potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole. Dar = 1 arbusto/200 mq. Sf

Oltre a quanto disposto nel precedente 25.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni residenziali*, tranne la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una Sul massima non superiore a 250 mq.
- *Funzioni terziarie con Cu A*
- *Funzioni produttive e manifatturiere con esclusione del commercio all'ingrosso*

E' sempre consentita la ricollocazione di attività commerciali già presenti in altri tessuti, nel rispetto dei limiti delle superfici di vendita indicati ai commi precedenti, salvo prescrizioni previste in Convenzioni già sottoscritte, riguardanti il presente tessuto per attività commerciali.

## **Art. 27** **Ville con parco**

- 27.01 Le *Ville con parco* comprendono gli edifici con tale tipologia presenti nella *Città Consolidata*, caratterizzati da una notevole qualità architettonica e ambientale dell'edificio e del parco o giardino con il quale lo stesso edificio è fortemente correlato.
- 27.02 Oltre alle categorie d'intervento MO, MS, RC e D, come definiti nel precedente articolo 6, sono consentite le seguenti categorie d'intervento:
- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul* RE1, finalizzata a ripristinare, anche mediante variazione della sagoma e della tipologia, i caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, impropriamente alterati
  - *Ristrutturazione edilizia con aumento di Sul* RE2, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici; l'aumento della Sul non potrà superare il 20% della Sul esistente
  - *Ampliamento* AMP, finalizzato al miglioramento dei caratteri funzionali dell'edificio, purché in misura non superiore al 10% della Sul esistente.
- 27.03 Tutti gli interventi sono ammessi con modalità diretta
- 27.04 Nelle *Ville con parco*, oltre a quanto disposto nel precedente 25.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni terziarie con Cu M e Cu A*



- *Funzioni turistico ricettive* tranne la funzione “Strutture alberghiere” U5/1
- *Funzioni agricole*

## **Art. 28** **Verde privato**

- 28.01 Il *Verde privato* comprende orti e giardini, la conservazione dei quali rappresenta un obiettivo irrinunciabile dal punto di vista ecologico e da quello paesaggistico.
- 28.02 Nelle aree così classificate non sono consentite nuove costruzioni, con l’eccezione di recinzioni, di piscine scoperte, di edifici destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto; per tali edifici è consentita un’edificabilità non superiore a quella determinata da un *Indice di copertura* IC = 5% e un altezza non superiore a m 3,00; i caratteri costruttivi e morfologici degli stessi edifici dovranno inoltre essere conformi alle indicazioni di cui all’Abaco al quale fa riferimento l’articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del PTC del Parco Regionale della Valle del di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 7/5983 del 2 agosto 2001 ratificata con deliberazione della Giunta Regionale 6090 del 14 settembre 2001.

## **Capo IV Città Diffusa**

### **Art. 29 Obiettivi e componenti della Città Diffusa**

- 29.01 Nella *Città Diffusa* gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- la “manutenzione qualitativa” del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l’obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata
  - il consolidamento e la riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso la realizzazione di nuovi insediamenti
  - il superamento delle carenze ecologico - ambientali oggi presenti con l’adeguamento delle dotazioni igienico - sanitarie e il miglioramento dell’inserimento paesaggistico degli insediamenti esistenti e previsti.
- 29.02 La *Città Diffusa* si articola nelle seguenti componenti:
- *Tessuti*
- 29.03 Gli obiettivi di cui al precedente 29.01 vengono perseguiti tramite intervento diretto.

### **Art. 30 Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa**

- 30.01 Per *Tessuti* della *Città Diffusa* si intendono le tipologie di insediamenti periurbani con carattere prevalentemente residenziale, non identificabili come insediamenti sparsi o agricoli.
- 30.02 I *Tessuti* della *Città Diffusa*, individuati nell’elaborato prescrittivo “Assetto urbanistico” in scala 1:2.000, sono i seguenti:
- *Tessuto non tessuto*, che comprende insediamenti prevalentemente residenziali, caratterizzati da una densità assai bassa e dall’occupazione di una notevole estensione di territorio, con tipologia prevalentemente monofamiliare e lotto pertinenziale destinato a orticoltura
  - *Tessuto delle Casotte*, che comprende insediamenti destinati a ricettività temporanea, caratterizzati da piccole dimensioni, ormai consolidati ma sorti in forma precaria.
- 30.03 In tutti i *Tessuti* della *Città Diffusa* sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, RE3, come definiti nel precedente articolo 6; inoltre sono

sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici agricoli o artigianali; in ogni caso, anche se la Sul esistente risulti superiore a quella edificabile in base all'indice Ef prescritto per ogni *Tessuto*, potrà essere recuperata l'intera Superficie utile Sul, o, in alternativa, la Sul virtuale calcolata dividendo il Volume esistente V per 3, ovvero potrà essere utilizzato l' *indice di edificabilità fondiaria* Ef previsto per gli interventi di categoria NE per ogni *Tessuto*. Gli interventi di categoria RE2, AMP e NE, come definiti nel precedente articolo 6, sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli *Tessuti* di cui al successivo articolo 31 e si attuano con modalità diretta.

- 30.04 Nei *Tessuti* della *Città Diffusa* sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.
- 30.05 Nei *Tessuti* della *Città Diffusa* sono escluse, salvo ulteriori prescrizioni specificate nella normativa dei singoli *Tessuti* di cui al successivo articolo 31, le seguenti destinazioni d'uso, come definite al precedente articolo 10:
- *Funzioni commerciali* con Cu A e Cu M e Centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa,
  - *Funzioni terziarie* tranne la destinazione d'uso "Pubblici esercizi" U3/1
  - *Funzioni produttive e manifatturiere*
  - *Funzioni turistico ricettive*
  - *Funzioni agricole*
- 30.06 Nei *Tessuti* della *Città Diffusa* debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, come definite ai precedenti 4.05, 4.06 e 4.07., con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a m 3,00 compreso il colmo
- Nei casi di interventi di recupero:
    - distanze tra i fabbricati (Df) e distanze tra i confini (Dc) non inferiori a quelle preesistenti
  - Nei casi di interventi di nuova costruzione
    - distanze dai confini (Dc) = m 5,00
    - è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trascriversi nei registri immobiliari
    - è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a m 3 compreso il colmo
    - distanze dalle strade (Ds) = m 5,00.

## **Art. 31** **Tessuti della Città Diffusa**

### 31.01 *Tessuto non tessuto*

Gli interventi di categoria RE2 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di Sul deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria Ef o entro il 20% della Sul esistente
- l'ampliamento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto ambientale

Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di edificabilità fondiaria* Ef = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (con Ef esistente non superiore a tale indice)
- *Indice di permeabilità* Ip = 80%
- *Altezza massima* H = m 7,50
- *Da* = 2 alberi/100 m<sup>2</sup> Sf potenziando i filari sui confini esterni e sulle strade d'accesso agli edifici; *Dar* = 2 arbusti/100 m<sup>2</sup> Sf

Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

- *Indice di edificabilità fondiaria* Ef = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- *Indice di permeabilità* Ip = 80%
- *Altezza massima* H = m 7,50
- *Da* = 2 alberi/100 m<sup>2</sup> Sf potenziando i filari sui confini esterni e sulle strade d'accesso agli edifici; *Dar* = 2 arbusti/100 m<sup>2</sup> Sf

Prescrizioni specifiche:

Gli interventi dovranno garantire il rispetto delle norme vigenti in materia di scarichi civili, adottando, se necessario, anche particolari accorgimenti per la salvaguardia delle acque di falda e di superficie.

E' ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale
- la loro altezza massima non può superare i m. 3,00

### 31.02 *Tessuto delle Casotte*

Sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO ed MS

Oltre a quanto disposto nel precedente 30.05, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni residenziali*
- *Funzioni commerciali* con Cu B

## **Capo V Città della Trasformazione**

### **Art. 32 Obiettivi e componenti della Città della Trasformazione**

- 32.01 Per *Città della Trasformazione* si intendono le nuove parti di città previste dal PRG, destinate a soddisfare le esigenze di nuovi insediamenti, di servizi e attrezzature di livello locale e urbano, oltre a rappresentare nuove opportunità di qualificazione del contesto urbano.
- 32.02 Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, attraverso acquisizioni compensative da parte del Comune, senza espropri e a titolo gratuito, oltre a formare una riserva di edificabilità pubblica, che il Comune utilizzerà per l'edilizia residenziale pubblica e per facilitare l'attuazione perequativa del piano.
- 32.03 La città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti
- *Aree di Trasformazione*
  - *Ambito di trasformazione della stazione*
  - *Aree a pianificazione esecutiva definita*
- 32.04 Tali componenti sono individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000

### **Art. 33 Norme generali per le Aree di Trasformazione**

- 33.01 Le *Aree di Trasformazione* comprendono aree libere nelle quali il PRG prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche, relative a nuovi insediamenti e a nuovi servizi; tali aree sono individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" in scala 1:2.000.
- 33.02 Gli obiettivi di cui al precedente 33.01 sono perseguiti tramite interventi indiretti, vale a dire strumenti urbanistici esecutivi che utilizzano le modalità perequative di cui al precedente articolo 13.
- 33.03 Qualora l'attuazione venga proposta in forma coordinata per almeno due *Aree di Trasformazione*, potrà essere utilizzata la procedura del "Progetto urbano" di cui al precedente articolo 15; in tal caso l'edificabilità assegnata dal successivo articolo 34 è incrementata del 10% e l'intervento può comprendere altre previsioni del PRG relative ad aree limitrofe.

- 33.04 Qualora gli edifici previsti nelle *Aree di Trasformazione* siano progettati utilizzando la categoria d'intervento ecologico - ambientale MBE, la Sul di ogni edificio è incrementata del 5%.
- 33.05 Le *Aree di Trasformazione* si articolano in:
- *Aree di Trasformazione per insediamenti integrati*, che comprendono le aree libere più centrali presenti nel tessuto urbano e che sono destinate ad un mix di funzioni compatibili con la residenza
  - *Aree di Trasformazione ambientale*, che comprendono le aree libere marginali e periurbane e che sono destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali caratterizzati da basse densità e rilevanti dotazioni di verde
  - *Aree di Trasformazione per attività*, che comprendono le aree libere presenti all'interno dei *Tessuti produttivi della Città Consolidata*
- 33.06 Nelle *Aree di Trasformazione* è sempre garantita la compresenza, definita *mix funzionale*, di destinazioni d'uso diverse (con la esclusione delle funzioni agricole), regolate da percentuali minime inderogabili per ogni tipo di Area; la quota percentuale eccedente quelle minime inderogabili, definita *quota flessibile*, è assegnata in sede di strumento urbanistico esecutivo ad una o più delle destinazioni d'uso previste.
- 33.07 La superficie delle *Aree di Trasformazione* è così ripartita:
- un'area nella quale viene concentrata l'edificazione, definita *Superficie edificabile Se*; oltre alla Superficie fondiaria comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde e i parcheggi privati di pertinenza degli edifici, comprese le rampe d'accesso qualora gli stessi siano interrati
  - un'area destinata a *Verde privato con valenza ecologica Ve*, attrezzata a verde secondo la categoria d'intervento ecologico - ambientale VLA di cui al precedente 7.03, nella quale possono essere localizzate attrezzature per lo sport e il tempo libero; tale area può inoltre comprendere la viabilità di accesso agli edifici e i parcheggi privati P1, in misura non superiore al 15% della superficie complessiva
  - un'area destinata a *Verde e servizi pubblici Vp*, da sistemare a verde secondo la categoria d'intervento ecologico - ambientale VLA di cui al precedente 7.03 e da cedere gratuitamente al Comune. La previsione di sistemazione a verde dovrà essere inserita nella prima variazione di previsione di realizzazione di opere pubbliche successiva alla effettiva cessione dell'area al Comune. L'Amministrazione Comunale potrà destinare successivamente tale area ad usi pubblici diversi come previsto dal Piano dei Servizi; in tale area potrà essere localizzata la quota di edificabilità riservata al Comune, specificata ai successivi 34.01 e 34.02.
- 33.08 Nelle *Aree di Trasformazione ambientale* le aree *Se* e *Ve* sono integrate in un'unica area.

- 33.09 La localizzazione delle aree *Se*, *Ve* e *Vp* riportata negli elaborati "Assetto urbanistico" 1:2.000 è indicativa; spetta quindi agli strumenti urbanistici esecutivi la definizione di tale localizzazione, garantendo comunque la continuità della "rete ecologica", come evidenziato nell'omonimo elaborato gestionale in scala 1:10.000.
- 33.10 Gli edifici esistenti interni alle *Aree di Trasformazione* possono essere stralciati dagli strumenti urbanistici esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:
- lo stralcio deve riguardare l'area di pertinenza catastale dell'edificio
  - gli edifici stralciati devono essere sottoposti ad interventi di tipo MO, MS, RC, RE1 e RE3
  - le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere le stesse di quelle delle *Aree di trasformazione* in cui sono comprese
  - i sedimi degli edifici stralciati conservano gli stessi indici e parametri delle Aree di Trasformazione in cui sono inseriti, detraendo l'edificazione esistente dall'edificabilità complessiva.
- Qualora gli edifici esistenti non siano stralciati e siano demoliti per agevolare l'attuazione del PRG, la Superficie utile degli stessi può essere incrementata del 20% ai fini della determinazione dell'edificabilità complessiva dell'*Area di trasformazione*; (l'edificabilità dell'area di trasformazione sarà quindi data dall'edificabilità consentita dall'indice Et sommata al 20% della Sul demolita). Per tali edifici non è applicabile la normativa per il riuso dei sottotetti di cui alle leggi regionali 15/96 e 22/99.
- 33.11 Nelle Aree di Trasformazione sono ammesse modifiche, come disposto dall'articolo 2.2 punto f) della l.r. 23/97, dei perimetri, finalizzate alla fattibilità degli interventi, anche mediante rettifiche alla delimitazione tra tessuti e tra zone diversi, in base a rilevazioni aggiornate dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi e delle risultanze catastali.
- 33.12 Nelle Aree di Trasformazione integrata ed ambientale la quota di edificabilità di 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> assegnata al Comune può essere utilizzata, previo consenso del comune stesso, dall'operatore privato per la realizzazione di Edilizia Convenzionata, alle condizioni stabilite dal Piano dei Servizi (elaborato S1, art. 5.1)
- 33.13 Nelle Aree di trasformazione devono essere evitati gli accessi diretti alle strade provinciali tramite il ricorso alla viabilità locale esistente o di nuova realizzazione ed alla previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di dirigere il traffico nelle intersezioni esistenti, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale. In ogni caso la realizzazione di nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti devono essere preventivamente concordati e autorizzati dai competenti uffici provinciali.

## **Art. 34** **Aree di Trasformazione**

### 34.01 *Aree di Trasformazione per insediamenti integrati*

Ripartizione funzionale:

- Se = 40% St
- Ve = 20% St
- Vp = 40% St

Mix funzionale:

- *Funzioni residenziali* = min. 50% Sul
- *Funzioni terziarie* e funzioni commerciali con Cu B<sub>2</sub> = min. 20% Sul
- *Quota flessibile* = 30% Sul

Indice e parametri:

- *Indice di edificabilità territoriale* Et = 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, di cui riservati al Comune = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- *Indice di permeabilità* Ip = 50%
- *Numero dei piani* P = 4, compresi i piani attico o mansarda
- *Da* = 1/200 m<sup>2</sup> St , *Dar* = 1 arbusto/100 m<sup>2</sup> St

Rispetto a quanto disposto nel precedente 33.06, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni commerciali* con Cu A e Cu M
- *Funzioni terziarie limitatamente a Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale* U3/8
- *Funzioni produttivo manifatturiere*

E' sempre consentito l'insediamento di attività commerciali esistenti da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche, in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi.

Dalla data del rilascio del titolo autorizzatorio conseguente il trasferimento dell'attività le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità relativi alle aree per attività commerciali (art. 26.06) su cui sono originariamente insediate le attività commerciali oggetto di ricollocazione, non possono rimanere quelle previste dall'art. 26.06 ma devono essere quelli previsti per i Tessuti e per le Aree di trasformazione confinanti. Tale prescrizione dovrà avere specifico riferimento nella convenzione attuativa del piano esecutivo relativo all'area di trasformazione.

Qualora le attività commerciali oggetto di ricollocazioni non fossero originariamente insediate nel tessuto per attività commerciali (art. 26.06), sull'area di origine dell'attività commerciale potrà essere insediata esclusivamente la funzione commerciale consentita dall'articolo delle N.T.A. relativo all'area stessa.

### 34.02 *Aree di Trasformazione ambientale*

Ripartizione funzionale:

- Se + Ve = 50% St
- Vp = 50% St



Mix funzionale:

- *Funzioni residenziali* = min. 50% Sul
- *Funzioni terziarie* e funzioni commerciali con Cu B = min. 5% Sul
- *Quota flessibile* = 45% Sul

Indice e parametri:

- *Indice di edificabilità territoriale* Et = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, di cui riservati al Comune = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- *Indice di permeabilità* Ip = 50%
- *Numero dei piani* P = 3, compresi i piani attico o mansarda
- *Da* = 1 albero/100 m<sup>2</sup> St , *Dar* = 1 arbusto/100 m<sup>2</sup> St

Rispetto a quanto disposto nel precedente 33.06, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni commerciali* con Cu A e Cu M
- *Funzioni terziarie* con Cu A
- *Funzioni produttivo manifatturiere*

E' sempre consentito l'insediamento di attività commerciali esistenti da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi.

Dalla data del rilascio del titolo autorizzatorio conseguente il trasferimento dell'attività le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità relativi alle aree per attività commerciali (art. 26.06) su cui sono originariamente insediate le attività commerciali oggetto di ricollocazione, non possono rimanere quelle previste dall'art. 26.06 ma devono essere quelli previsti per i Tessuti e per le Aree di trasformazione confinanti. Tale prescrizione dovrà avere specifico riferimento nella convenzione attuativa del piano esecutivo relativo all'area di trasformazione.

Qualora le attività commerciali oggetto di ricollocazioni non fossero originariamente insediate nel tessuto per attività commerciali (art. 26.06), sull'area di origine dell'attività commerciale potrà essere insediata esclusivamente la funzione commerciale consentita dall'articolo delle N.T.A. relativo all'area stessa.

#### 34.03 *Aree di Trasformazione per attività*

Ripartizione funzionale:

- Se = 90% St
- Vp = 10% St (o comunque nella misura prevista dalla legge regionale 1/2001)

Mix funzionale:

- *Funzioni produttive e manifatturiere* = min. 50% Sul
- *Funzioni terziarie* e funzioni commerciali con Cu B<sub>2</sub> = min. 10% Sul
- *Quota flessibile* = 40% Sul

Indice e parametri:

- *Indice di copertura* IC = 50%
- *Indice di permeabilità* Ip = 30%
- *Da* = 1 albero/200 m<sup>2</sup> St , *Dar* = 1 arbusto/300 m<sup>2</sup> St Sf da collocarsi preferibilmente sui confini specialmente verso le zone agricole

- *Altezza massima H = 10 ml*

Rispetto a quanto disposto nel precedente 33.06, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni residenziali*, escluso la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una Sul massima non superiore a 250 m2 per ogni azienda
- *Funzioni terziarie limitatamente alle categorie U3/4, U3/6, U3/9*
- *Funzioni commerciali con Cu A e Cu M*

### **Art. 35**

#### **Ambito di trasformazione della stazione ferroviaria**

- 35.01 Riguarda la riqualificazione dell'ambito di proprietà di RFI (ex FS) che comprende l'area dell'attuale stazione, dello scalo ferroviario e altre aree adiacenti, in parte utilizzate per parcheggio pubblico e in parte sottoutilizzate; il perimetro dell'ambito è riportato nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000. L'intervento è finalizzato anche alla realizzazione di un nuovo collegamento stradale tra le due parti di città separate dai binari della ferrovia; tale collegamento è possibile grazie al previsto abbassamento del piano del ferro e il suo tracciato di massima è riportato nello stesso elaborato prescrittivo.
- 35.02 Gli obiettivi di cui al precedente 35.01 sono perseguiti tramite la procedura del "Progetto urbano" di cui al precedente articolo 15 e successivo intervento indiretto costituito da uno o più strumenti urbanistici esecutivi relativi a tutto l'ambito.
- 35.03 Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni commerciali a Cu M e Cu A*
  - *Funzioni terziarie con Cu A*
  - *Funzioni produttive e manifatturiere*
  - *Funzioni agricole*
- 35.04 E' inoltre prevista la realizzazione delle seguenti attrezzature
- nuova stazione ferroviaria
  - parcheggi d'interscambio per almeno 1.200 posti auto
  - strutture alberghiere e congressuali (U5/1 e U5/3) con una Sul massima di 2.500 m2
  - verde pubblico
- 35.05 Le quantità edificabili sono le seguenti:
- funzioni residenziali e terziarie = 16.000 m2 (*numero di piani P = 5*)
  - funzioni commerciali = 4.000 m2

## **Art. 36**

### **Aree a pianificazione esecutiva definita e varianti**

- 36.01 Le *Aree a pianificazione esecutiva definita e varianti* comprendono le aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi e da varianti al PRG vigente, approvati e/o adottati dall'inizio della prima fase di studio del presente PRG fino alla sua approvazione.
- 36.02 Si intendono recepite ad ogni effetto nel presente PRG le previsioni e le prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi e delle varianti parziali al PRG vigente, che risultano indicate nell'elenco allegato alle presenti norme e che sono già entrati in vigore.
- 36.03 Sono altresì da considerare recepite nel presente PRG le previsioni e le prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi e delle varianti parziali al PRG vigente, indicate nell'elenco allegato alle presenti norme, che risultano ancora "in itinere" e che si prevede vengano approvati a conclusione dei procedimenti ad essi relativi che potranno quindi avere ulteriore corso.
- 36.04 Decorso il termine di efficacia degli strumenti urbanistici esecutivi suddetti, nell'ambito delle aree da essi interessate, in attesa di una nuova disciplina urbanistica da promuovere con apposite varianti al presente PRG, saranno consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria MS e ordinaria MO degli edifici esistenti.
- 36.05 Con le varianti di cui al precedente 36.04 verranno, per le aree suddette, promosse nuove scelte urbanistiche, prestando anche attenzione alle risultanze delle analisi delle situazioni di fatto, conseguenti alla totale o parziale esecuzione degli interventi su di esse previsti dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente 36.01.

### **TITOLO III**

#### **Sistema ambientale e agricolo**

#### **Capo I**

##### **Componenti del Sistema ambientale e agricolo**

#### **Art. 37**

##### **Componenti del Sistema ambientale e agricolo**

- 37.01 Sono componenti del Sistema ambientale:
- le aree non comprese nelle zone IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino
  - il reticolo idrografico
  - le aree agricole
- 37.02 Concorrono al Sistema ambientale le aree a verde pubblico e privato come disciplinate dalle norme relative al Sistema insediativo.
- 37.03 Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della "Rete ecologica" di cui al successivo articolo 41.

#### **Art. 38**

##### **Aree non comprese nelle Zone IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino**

- 38.01 Riguardano tutte le aree disciplinate dalla variante generale al PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 7/5983 del 2 agosto 2001, ratificata con deliberazione della Giunta Regionale 6090 del 14 settembre 2001, esterne al perimetro di Iniziativa Comunale IC.
- 38.02 In tali aree, individuate con un'unica simbologia nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" in scala 1:2.000 e 1:10.000, si applica la disciplina urbanistica del citato PTC, e la normativa del Parco Naturale approvata con D.C.C. 26.11.03 n° 7/919.
- 38.03 Nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" in scala 1:2.000 sono individuati con specifico simbolo grafico gli edifici abbandonati e non più utilizzati per la funzione originaria esterni al perimetro IC vigente alla data di adozione del presente PRG. Si tratta una ricognizione, possibile oggetto di modifica, effettuata ai fini dell'applicazione degli articoli 8.C.7 e 9.G.7. delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 7/5983 del 2 agosto

2001 ratificata con deliberazione della Giunta Regionale 6090 del 14 settembre 2001.

Gli interventi previsti dai suddetti articoli potranno essere effettuati solo successivamente alla schedatura specifica con recepimento tramite atto amministrativo

38.04 Per la progettazione nelle aree non comprese entro il perimetro IC si deve fare riferimento ai seguenti regolamenti:

- “Regolamento abbaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino” approvato con Del. di C.d.A. n° 129 del 29.10.2003
- “Definizione dei criteri per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti” approvato con Del. di C.d.A n° 149 del 26.11.2003

### **Art. 39**

#### **Reticolo idrografico e relative fasce di pertinenza**

39.01 Nell’elaborato prescrittivo “Assetto urbanistico” 1:2.000 sono individuati, nelle aree comprese nella *Zona IC*, i corsi d’acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza di cui al D. Lgs. 42/04; l’insieme di tali corsi d’acqua è definito “reticolo idrografico”.

39.02 Al fine di salvaguardare l’integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombature e coperture dei corsi d’acqua
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo
- attività estrattive

39.03 Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d’acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere conformi alle categorie d’intervento ecologico e ambientale *RIA* e *VLA* di cui ai precedenti 7.02 e 7.03.

39.04 Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell’energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze
- le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili

## Art. 40 Zone agricole

- 40.01 Riguardano le aree comprese nella *Zona IC* vigente alla data di adozione del presente PRG e nella zona IC ampliata ai sensi dell'art. 12 comma 9 delle NTA del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino approvate con D.G.R n. 7/5983 del 2 agosto 2001, ancora prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole e che presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare, per le quali il PRG esclude quindi ogni trasformazione per nuovi insediamenti urbani e per nuove infrastrutture e servizi.  
Fanno eccezione gli edifici ad uso abitativo esistenti alla data del 1 settembre 1967, con residenza comprovata tramite idoneo certificato di residenza storico o prova dell'accatastamento di fabbricato residenziale anteriore a tale data; a tali edifici si applicano le disposizioni approvate dalle norme del PTC del Parco del Ticino art. 8.C.8 approvato il 2.8.2001 con D.G.R. 7/5983 e pubblicato sul B.U.R.L. Il suppl. straord. al n° 40.
- 40.02 Nelle *Zone agricole* si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 93/80; il rilascio dei titoli abilitativi per la nuova edificazione, l'ampliamento o il recupero dei manufatti indicati all'articolo 2 della legge regionale è subordinato in particolare alla verifica dei requisiti soggettivi indicati all'articolo 3 della stessa legge regionale; la richiesta di costruzione di nuovi edifici o attrezzature, o l'ampliamento di quelli esistenti deve essere corredata dalla documentazione richiesta dalla legge regionale prima citata.
- 40.03 Sono quindi ammessi gli interventi finalizzati alla conduzione dell'azienda agricola e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, nonché alla realizzazione delle attrezzature produttive, quali stalle, silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.
- 40.04 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, utilizzando le categorie *MO, MS, RC, RE1, RE3, DR, NE* e *AMP*; al fine del computo delle superfici utili realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli presenti nei Comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.
- 40.05 Gli interventi di nuova costruzione (categorie *DR, NE* e *AMP*) si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:
- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le residenze agricole e le attrezzature agrituristiche
  - *Indice di copertura*  $I_c = 10\%$  per le attrezzature produttive
  - *Altezza massima*  $H = \text{m. } 7,50$  (ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi)

40.06 In queste zone sono consentite tutte le *Funzioni agricole* di cui al precedente 10.02 e in particolare:

- "Abitazioni agricole" U6/1
- "Impianti e attrezzature per la produzione agricola" U6/2
- "Impianti produttivi agro - alimentari" U6/3
- "Strutture agrituristiche" U6/4

## **Capo II Rete ecologica**

### **Art. 41 Rete ecologica**

- 41.01 Il PRG individua le aree costituenti la *Rete ecologica* nell'elaborato gestionale "Rete ecologica" 1:5.000; tale elaborato indica l'obiettivo complessivo che deve essere perseguito in tutti gli interventi di attuazione del PRG, anche attraverso soluzioni che si discostino da quelle riportate nell'elaborato, al fine di garantire la necessaria continuità del *Sistema ambientale* all'interno del *Sistema insediativo*.
- 41.02 La "Rete ecologica" è articolata nelle seguenti componenti:
- *componenti primarie*, costituite dagli elementi di maggiore qualità del *Sistema ambientale*, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni; riguardano in particolare le aree a più forte naturalità, il *Reticolo idrografico*, le *Zone agricole*, le aree a *Verde e servizi pubblici di livello locale*, le aree a verde dei *Servizi privati di uso pubblico*, le *Attrezzature sportive private*, le *Ville con parco*, le aree a *Verde privato*, le aree a verde degli *Edifici e complessi speciali*; per tali componenti il PRG prevede azioni prevalentemente di tutela sulla base delle categorie d'intervento ecologico - ambientale *RIA* e *VLA* di cui ai precedenti 7.02 e 7.03, ad eccezione delle *Zone agricole* di cui al precedente articolo 40 e delle aree per *Verde e servizi pubblici di livello locale* di cui al successivo articolo 44
  - *componenti secondarie*, che rappresentano elementi importanti per garantire la connettività della rete e che riguardano le aree in parte compromesse e soggette a trasformazione da parte del PRG, a condizione che su parte di esse siano realizzati interventi di categoria *VLA*, al fine di integrare tali aree con quelle appartenenti alle *componenti primarie*; riguardano in particolare le aree destinate a verde pubblico e privato delle *Aree di Trasformazione (Ve e Vp)*, i *Tessuti aperti a medio - bassa densità*, il *Tessuto non tessuto*, il *Tessuto delle Casotte*
  - *componenti di completamento*, che comprendono elementi di connessione lineare tra le aree *componenti primarie e secondarie*, quali viali alberati, *parterre verdi*, percorsi pedonali e ciclabili, sponde fluviali e del reticolo idrografico, realizzabili anche nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.
- 41.03 Nelle aree ricadenti nella *Rete ecologica*, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri



e ciclabili. Tali interventi, ad esclusione delle opere connesse all'attività produttiva agricola e alla mobilità ciclo - pedonale, devono essere associati a specifici interventi di categoria *RIA* e *VLA* di cui ai precedenti 7.02 e 7.03.

## **TITOLO IV** **Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture**

### **Capo I** **Componenti del Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture**

#### **Art. 42** **Componenti del Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture**

- 42.01 Il Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture si articola nelle seguenti componenti:
- *verde e servizi pubblici*
  - *verde e servizi privati di uso pubblico*
  - *infrastrutture per la mobilità*
  - *aree e impianti tecnologici a rete*

#### **Art. 43** **Piano dei Servizi**

- 43.01 Il *Piano dei Servizi*, ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 1/2001, è parte integrante del presente PRG. E' costituito dai seguenti elaborati:
- S1. *Relazione descrittiva e prescrizioni*
  - S2. *Sistema dei servizi: stato di fatto 1:10.000*
  - S3. *Sistema dei servizi: progetto*
  - S4. *Sistema della mobilità e dei trasporti urbani 1:10.000*
  - S5. *Sistema della mobilità e dei trasporti extraurbani 1:25.000*
  - S6. *Servizi per le attività produttive 1:10.000*
- 43.02 Le norme riportate nei successivi articoli del presente Titolo disciplinano l'attuazione ordinaria delle previsioni del presente PRG, mentre le disposizioni contenute nel *Piano dei Servizi* garantiscono soluzioni anche diverse per l'assolvimento degli obblighi relativi agli *standard* urbanistici, senza che questo comporti variante al presente PRG.
- 43.03 Le aree della Città Storica da computare come standard urbanistici sono individuate nell'elaborato S3 "Sistema dei servizi: progetto" del Piano dei Servizi e non nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico". Le modalità attuative relative a tali aree derivano quindi da una lettura contestuale dei due elaborati.

## Capo II Verde e servizi pubblici

### Art. 44 Verde e servizi pubblici di livello locale

- 44.01 Le aree per *Verde e servizi pubblici e di uso pubblico* comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica utilizzati per servizi di livello locale alla data dell'adozione del presente PRG, computate quindi come *standard* urbanistici ai sensi dell'articolo 7 punto 5 della legge regionale 1/2001; tali aree sono individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000.
- 44.02 Concorrono alla dotazione complessiva di aree per *Verde e servizi pubblici e di uso pubblico* le aree *Vp* di cui al precedente 33.07 comprese nelle *Aree di Trasformazione*; le stesse aree *Vp* sono quindi le aree di nuova previsione destinate a *Verde e servizi pubblici e di uso pubblico*.
- 44.03 In tutte le aree destinate a *Verde e servizi pubblici e di uso pubblico* esistenti o di nuova previsione l'eventuale sostituzione di un servizio di livello locale con altro servizio dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica.
- 44.04 L'attuazione del PRG avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri di seguito specificati per ciascun servizio; gli stessi indici e parametri devono essere utilizzati per gli interventi sulle aree *Vp* nelle *Aree di Trasformazione*.
- Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo)
  - Indice di edificabilità fondiaria  $E_f = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Indice di permeabilità  $I_p = 50\%$
  - Parcheggi privati =  $1\text{m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
  - Parcheggi pubblici =  $2\text{m}^2/5\text{m}^2 \text{ Sul}$
  - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- Attrezzature d'interesse comune* (partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative)
- Indice di edificabilità fondiaria  $E_f = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Indice di permeabilità  $I_p = 40\%$
  - Parcheggi privati =  $1\text{m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
  - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- Attrezzature religiose* (edifici per il culto e attrezzature parrocchiali)
- Indice di edificabilità fondiaria  $E_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Indice di permeabilità  $I_p = 30\%$
  - Parcheggi privati =  $1\text{m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
  - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- Verde pubblico* (parchi e giardini, aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini, aree per il tempo libero degli adulti; eventualmente attrezzate con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici)

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- *Indice di permeabilità*  $I_p = 90\%$

*Verde sportivo* (impianti sportivi coperti e scoperti)

- *Indice di copertura*  $I_c = 50\%$  (per gli impianti coperti)

*Parcheggi pubblici* (a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona)

-  $Da = 2$  alberi/100  $\text{m}^2$  Sf

## Art. 45

### Servizi pubblici di interesse generale

45.01 Le aree per *Servizi pubblici di interesse generale* comprendono gli immobili di proprietà pubblica e privata utilizzate per servizi di livello urbano alla data dell'adozione del presente PRG, computate quindi come *standard* urbanistici ai sensi dell'articolo 7 punto 5 lettera d) della legge regionale 1/2001; tali aree sono individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000.

45.02 In tutte le aree destinate a *Servizi pubblici di interesse generale* l'eventuale sostituzione di un servizio con altro dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica.

45.03 L'attuazione del PRG avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri di seguito specificati per ciascun servizio.

*Istruzione superiore*

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- *Indice di permeabilità*  $I_p = 40\%$

- *Parcheggi privati* =  $1\text{m}^2/20 \text{ m}^2$  Sul

- *Parcheggi pubblici* =  $1\text{m}^2/5 \text{ m}^2$  Sul

-  $Da = 1$  albero/200  $\text{m}^2$  Sf

*Attrezzature sanitarie* (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali)

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- *Indice di permeabilità*  $I_p = 30\%$

- *Parcheggi privati* =  $1\text{m}^2/20 \text{ m}^2$  Sul

- *Parcheggi pubblici* =  $1\text{m}^2/5 \text{ m}^2$  Sul

-  $Da = 1$  albero/200  $\text{m}^2$  Sf

*Attrezzature amministrative pubbliche*

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- *Indice di permeabilità*  $I_p = 40\%$

- *Parcheggi privati* =  $1\text{m}^2/10 \text{ m}^2$  Sul

- *Parcheggi pubblici* =  $1\text{m}^2/5 \text{ m}^2$  Sul

-  $Da = 1$  albero/200  $\text{m}^2$  Sf

*Attrezzature culturali* (musei, biblioteche, centri congressuali)

- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- *Indice di permeabilità*  $I_p = 30\%$

- *Parcheggi privati* =  $1\text{m}^2/20 \text{ m}^2$  Sul

- *Parcheggi pubblici* = 1m<sup>2</sup>/5 m<sup>2</sup> Sul

- *Da* = 1 albero/200 m<sup>2</sup> Sf

*Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza* (Polizia, Carabinieri, Vigili del fuoco, Protezione Civile, strutture carcerarie)

- secondo le normative vigenti in materia

*Attrezzature sportive* (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi)

- *Indice di copertura* Ic = 50% (per gli impianti coperti)

- *Parcheggi pubblici* = 1m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> Sf

- *Da* = 1 albero/200 m<sup>2</sup> Sf

## **Art. 46 Cimiteri**

46.01 Comprendono le aree per i cimiteri, i relativi servizi e le fasce di rispetto; L'attuazione del PRG avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri di seguito specificati

- *Parcheggi pubblici* = 1m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> Sf

46.02 Le dimensioni delle fasce di rispetto, riportate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000 per l'applicazione del prescritto vincolo d'inedificabilità, sono soggette alla normativa vigente in materia.

### Capo III Verde e servizi privati di uso pubblico

#### Art. 47 Servizi privati di uso pubblico

- 47.01 Nei *Servizi privati di uso pubblico* sono comprese tutte le attrezzature di proprietà privata nelle quali si svolgono attività di servizio pubblico in modo continuativo nel tempo.
- 47.02 Le aree relative sono individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000. In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *funzioni residenziali*
  - *funzioni produttive e manifatturiere*
  - *funzioni commerciali con CuM e CuA e Centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa*
  - *artigianato di servizio all'auto*
  - *funzioni terziarie con CuA ad esclusione delle aree con superficie di superiore a 30.000 m<sup>2</sup>.*
- 47.03 L'attuazione del PRG avviene tramite intervento diretto, eventualmente convenzionato, per le aree con SF superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, sulla base dei seguenti indici e parametri:
- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - *Altezza massima*  $H = m \text{ } 10,00$
  - *Indice di permeabilità*  $I_p = 30\%$
  - *Parcheggi privati* =  $1\text{m}^2/10 \text{ m}^2$  Sul se non diversamente prescritto dall'art. 11
  - *Parcheggi pubblici* =  $1\text{m}^2/5 \text{ m}^2$  Sul se non diversamente prescritto dall'art. 11
  - *Da* = 1 albero/200 m<sup>2</sup> Sf
- 47.04 Negli interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, l'attuazione del PRG avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri:
- *Indice di edificabilità fondiaria*  $E_f = E_f$  esistente, con la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti non oltre il 10% della Sul
  - *Altezza massima*  $H = H$  esistente
  - *Indice di permeabilità*  $I_p = 20\%$
  - *Parcheggi privati* =  $1\text{m}^2/10 \text{ m}^2$  Sul se non diversamente prescritto dall'articolo 11
  - *Parcheggi pubblici* = nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 11 e comunque non inferiori a  $1\text{m}^2/5 \text{ m}^2$  Sul
  - *Da* = 1 albero/200 m<sup>2</sup> Sf

- 47.05 All'interno dei centri sportivi è possibile installare strutture precarie nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile

### **Art. 48**

#### **Attrezzature sportive private**

- 48.01 Le aree destinate alle *Attrezzature sportive private* comprendono le sedi e gli impianti delle associazioni sportive e dei servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoranti).
- 48.02 In queste zone, individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000, l'attuazione del PRG avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri (per gli interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento):
- *Indice di copertura*  $I_c = 50\%$  (per gli impianti coperti)
  - *Altezza massima*  $H = m\ 10,00$
  - *Parcheggi privati* =  $1m^2/20\ m^2\ Sf$  se non diversamente prescritto dall'art. 11
  - *Parcheggi pubblici* =  $1m^2/5\ m^2\ Sul$  se non diversamente prescritto dall'art. 11
  - *Da* = 1 albero/200  $m^2\ Sf$
- 48.03 In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *funzioni residenziali*
  - *funzioni produttive e manifatturiere*
  - *funzioni commerciali con CuB* ad eccezione delle attività commerciali connesse al servizio svolto. Tali attività non devono superare i 60  $m^2$  di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di servizio.
  - *funzioni commerciali con CuM e CuA e e Centri commerciali* come definiti ai sensi della vigente normativa
  - *artigianato di servizio all'auto*
  - *funzioni terziarie con CuA*

## **Capo IV Infrastrutture per la mobilità**

### **Art. 49 Infrastrutture ferroviarie**

- 49.01 Questa zona, individuata nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000, comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
- 49.02 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia e in particolare quanto definito dagli articoli 49 del DPR 753/80, salva l'applicazione della deroga prevista all'articolo 60 dello stesso DPR e dell'esenzione per le aziende esercenti le ferrovie di cui all'articolo 62 dello stesso DPR; in tali aree sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
- 49.03 Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un *Tessuto urbano* o un' *Area di Trasformazione*, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli *Indici di edificabilità* Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
- 49.04 Nelle zone per le *Infrastrutture ferroviarie* il PRG si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".

### **Art. 50 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto**

- 50.01 Queste zone, individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000, comprendono gli spazi anche interni a strumenti urbanistici esecutivi, destinati alle sedi stradali, ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e alle piste ciclabili e generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente (D. Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" e D.M. 1444/68), e agli art. 25.07 e 30.06. All'interno delle stesse dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui tessuti urbani adiacenti e sul territorio extraurbano interessato.



- 50.02 In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che sono quindi solo indicativi, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale previste e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG.
- 50.03 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; quest'ultimi interventi sono disciplinati dal successivo articolo 51; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5.11.2001.
- 50.04 Ferme restando le disposizioni di cui al successivo articolo 51, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con un *Tessuto urbano* o un' *Area di Trasformazione*, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli *Indici di edificabilità* Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
- 50.05 Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi.
- 50.06 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro della "area urbana" indicato nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000 e comunque interne alle *Zone IC: zone di iniziativa comunale orientata (IC)* di cui all'articolo 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori; le attività commerciali ad esso connesse non devono superare i 60 m<sup>2</sup> di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di distribuzione carburante. La localizzazione di nuovi impianti e la ristrutturazione di quelli esistenti, sono subordinate al rispetto della normativa vigente in materia.  
Nel caso in cui tali impianti ricadano all'interno delle *Fasce di ambientazione stradale* di cui al successivo articolo 51, la realizzazione degli stessi è condizionata al reperimento e all'attrezzatura di un'equivalente area di ambientazione adiacente all'area interessata dall'edificazione, compensando in tal modo la sottrazione di aree di ambientazione.
- 50.07 I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo e solo se in posizione esterna al limite delle fasce di rispetto mediante strutture in elevazione; la localizzazione di tali strutture è prevista dal "Piano urbano dei parcheggi" di cui alla legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni

50.08 Nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000 sono indicati con la voce "Demolizioni con rilocalizzazioni" gli edifici da demolire per la realizzazione di nuove strade e l'ampliamento e l'adeguamento di strade esistenti; per tali interventi, il Comune acquisisce gli immobili interessati, garantendo alle proprietà una nuova edificabilità pari a tre volte la Sul esistente, da rilocalizzare in altra area edificabile, anche attingendo alla riserva di diritti comunali nelle *Aree di Trasformazione*.

## Art. 51

### Fasce di ambientazione stradale

51.01 Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità previsti dal PRG è individuata una specifica zona, definita *Fasce di ambientazione stradale*, compresa o meno all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al precedente articolo, 50 destinata ad accogliere gli interventi di ambientazione, nonché alla realizzazione di eventuali piste ciclabili.

51.02 Le aree delle Fasce di ambientazione stradale dovranno essere acquisite entro 10 anni dall'ultimazione dell'infrastruttura, affinché le opere di mitigazione degli impatti di seguito specificate siano realizzate in modo integrato alla stessa; tali fasce sono individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000.

51.03 Le tipologie di ambientazione comprendono:

- il *mantenimento delle alberature esistenti* comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature
- la messa a dimora di *nuovi filari d'alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i m. 10
- la realizzazione di *fasce alberate* che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di *Densità arborea*  $Da = 4$  alberi/100 m<sup>2</sup> St e di *Densità arbustiva*  $Dr = 6$  alberi/100 m<sup>2</sup> St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari
- la realizzazione di *dune alberate*, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a m. 3 dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di *Densità arborea*  $Da = 2$  alberi/100 m<sup>2</sup> St e di *Densità arbustiva*  $Dr = 3$  alberi/100 m<sup>2</sup>

St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari

- l'installazione di barriere antirumore *artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde
- la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio; tali aree dovranno essere sistemate a prato in base a un parametro di *Densità arbustiva*  $Dr = 6$  alberi/100 m<sup>2</sup> St

51.04 Nei progetti delle nuove infrastrutture stradali, le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente 51.03 dovranno essere adeguatamente sviluppate in un "Progetto di Inserimento Ambientale" (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.

## **Capo V** **Aree e impianti tecnologici a rete**

### **Art. 52** **Infrastrutture tecnologiche**

- 52.01 Le aree per infrastrutture tecnologiche sono individuate nell'elaborato prescrittivo "Assetto urbanistico" 1:2.000; esse comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per il ricovero dei veicoli del trasporto pubblico, nonché aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale, quali quelle utilizzate per attività di autodemolizione e di rottamazione.
- 52.02 In queste aree sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti; in caso di dismissione esse sono assimilate al *Tessuto per attività produttive* di cui al precedente 26.05.
- 52.03 Le infrastrutture tecnologiche esterne al perimetro IC sono soggette alle norme del PTC del Parco del Ticino

### **Art. 53** **Reti energetiche e fasce di rispetto**

- 53.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23.04.92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici generati dalla frequenza industriale (50 Hz) negli ambienti abitativi e in ambiente esterno":
- linee a 132.000 v > 10 m.
  - linee a 220.000 v > 18 m.
  - linee a 380.000 v > 28 m.
- 53.02 Il Comune ha predisposto un "Piano per l'identificazione delle aree comunali idonee per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 18.11.2002, dove sono individuate ulteriori misure di riduzione del pericolo di inquinamento elettromagnetico, individuando anche le zone nella quale sono in atto o sono previste funzioni pubbliche quali scuole, ospedali, parchi (o altre destinazioni d'uso ritenute non compatibili), nelle quali dovranno essere spostati gli elettrodotti eventualmente esistenti e vietata l'installazione di nuovi elettrodotti o di antenne e impianti per le telecomunicazioni.

- 53.03 Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

#### **Art. 54**

##### **Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico**

- 54.01 Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento indiretto, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per le acque di minore qualità ("acqua non potabile")
- 54.02 Qualora la soluzione tecnica indicata al precedente 54.01 si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell'ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

#### **Art. 55**

##### **Rete fognaria e impianti di depurazione**

- 55.01 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto del D. Lgs. 152/99; gli insediamenti di cui al Capo IV del Titolo II delle presenti Norme di Attuazione (*Città Diffusa*) sono, di norma, dotati di sistemi autonomi di depurazione e trattamento appropriato delle acque usate parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all'Allegato 5, punto 3, paragrafo IV del D. Lgs. 152/99.
- 55.02 Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane ("acque bianche"), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche e economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione; la rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di "prima pioggia".
- 55.03 A decorrere dall'approvazione del PRG, fino all'eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla

legge 319/76 e alla legge 36/94, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l'ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:

- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle "acque bianche" e delle "acque nere", il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico
- alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle "acque bianche" nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di "prima pioggia", la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell'intervento; gli uffici pubblici competenti dovranno individuare il sistema tecnico più idoneo in rapporto alle caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

## **TITOLO V**

### **Norme finali e transitorie**

#### **Capo I**

#### **Norme finali**

#### **Art. 56**

#### **Adeguamenti e deroghe al PRG**

- 56.01 In forza di quanto disposto dall'articolo 14 del DPR 06.06.2001 n 380 e successive modificazioni e integrazioni, il rilascio di Permessi di Costruire in deroga alle prescrizioni del presente piano regolatore è consentito solo per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.
- 56.02 Ai fini del rilascio dei permessi in deroga di cui al precedente 56.01, trovano applicazione le disposizioni procedurali contenute nel sopracitato articolo 14 del DPR 06.06.2001 n 380.

#### **Art. 57**

#### **Norme finali**

- 57.01 L'edificabilità una tantum concessa a vario titolo negli articoli precedenti per i vari Tessuti, non può essere utilizzata qualora sia già stato realizzato un intervento di ristrutturazione RE2 o di nuova costruzione NC in base a specifico titolo abilitativo ovvero senza titolo abilitativo quando non previsto, in attuazione delle presenti NTA.
- 57.02 Su tutto il territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni imposte dall' "Indagine Geologica a supporto della variante generale al vigente P.R.G." ai sensi della L.R. 24.11.1997 n° 41, approvata dal C.C. con delibera n° 19 del 24.2.2000, successivamente integrata con delibera di C.C. del 5.2.2001.
- In particolare si rimanda alla classificazione del territorio nelle seguenti classi di fattibilità (riportate nella tavola A11):
- Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni;*
- In questa classe ricadono le aree per le quali lo studio geologico non ha individuato specifiche controindicazioni all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso del territorio. Si sottolinea tuttavia che in tale aree devono essere rispettate le norme previste sull'edificazione imposte dal D.M. 11.3.1988 e quelle stabilite dal Piano Territoriale del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
- Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni;*
- In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, quali la modesta

soggiacenza della falda e la locale presenza di materiali con scadenti caratteristiche geotecniche.

Per superare tali problematiche si rende necessario realizzare ulteriori indagini geologico-tecniche e idrogeologiche.

Tale classificazione non risulta particolarmente penalizzante riguardo la possibilità di espansione edilizia; non sussistono, infatti, in linea generale limitazioni all'edificabilità o alla modifica dell'uso del territorio.

Si tratta piuttosto di una proposta cautelativa in considerazione della limitata soggiacenza della falda e delle sue notevoli fluttuazioni, nonché delle caratteristiche geomeccaniche legate alla presenza di materiali argillosi.

*Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni;*

In questa classe ricadono le aree nella quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni dovute alla possibilità di esondazioni in concomitanza di piene straordinarie, oppure ricadenti nelle "fasce di rispetto" dei pozzi idropotabili. L'utilizzo di queste zone è pertanto, subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine, per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e per consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, le opere di sistemazione e bonifica.

*Classe IV Fattibilità con gravi limitazioni;*

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni di alto rischio che comportano gravi limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, eccezion fatta per le opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumenti di volumetria.

- 57.03 Nella tavola A2 - Vincoli sono individuate le aree inserite nell'anagrafe dei siti da bonificare di cui al comma 12, art. 17 del D. Lgs 22/97 e/o sottoposte agli interventi di bonifica effettuati attraverso il raggiungimento degli obiettivi di cui al d.g.r. 17252/1996. Tali aree sono sottoposte al rispetto della legislazione vigente in materia.
- 57.04 Nella tavola A2 - Vincoli, sono individuate le zone indicate come aree di ritrovamento archeologico. In tali zone prima di iniziare attività trasformative dello stato dei luoghi è necessario il confronto con la Soprintendenza per i beni archeologici
- 57.05 Nella tavola A2 - Vincoli, sono altresì individuate le attività classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99. Tali aree sono sottoposte al rispetto della legislazione vigente in materia.



## **Capo II Norme transitorie**

### **Art. 58**

#### **Aree interessate da Piani di Lottizzazione già approvati non individuati nella cartografia.**

La normativa dei Piani di Lottizzazione con convenzione stipulata entro i dieci anni precedenti l'adozione del PRG si applica fino alla scadenza decennale della convenzione stessa.

### **Art. 59**

#### **Aree per attività commerciali e produttive esistenti alla data di adozione del piano**

59.01 E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori nel settore commerciale e produttivo manifatturiero in attività alla data di adozione del presente PRG e dei loro subentranti per atto tra vivi o per causa di morte a proseguire l'attività stessa nelle modalità utilizzate fino a quella data, purché ciò avvenga nel rispetto del limite delle superfici esistenti e nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente relativamente all'inquinamento acustico-ambientale e dalle norme igienico-sanitarie.

### **Art. 60**

#### **Area per attività produttive ricadente nell'area degradata "R" interna al perimetro IC del PTC del Parco del Ticino**

In quest'area è consentito il proseguimento dell'attività industriale esistente purché ciò avvenga nel rispetto del limite delle superfici esistenti. Sono consentiti interventi di categoria MO, MS e RE1. Trascorsi 10 anni dall'approvazione del PRG l'Amministrazione provvederà all'individuazione di una nuova area produttiva al fine della ricollocazione dell'attività produttiva esistente, ridefinendo, anche nel rispetto delle finalità individuate dal PTC del Parco, la destinazione d'uso dell'area. I tempi e le modalità della ricollocazione dovranno essere definiti tramite apposita convenzione secondo quanto previsto dall'art.11.R.6 delle Norme del PTC del Parco del Ticino.

### **Art. 61**

#### **Ambito oggetto di P.I.I. in variante**

Riguarda un'area oggetto di Programma Integrato di Intervento in variante, adottato successivamente all'approvazione del P.R.G., conformemente alla norma transitoria contenuta nell'art. 10 del Documento di Inquadramento dei P.I.I. approvato con delibera C.C. n. 48 del 19.07.2004.

### **Art. 62**

#### **Zona speciale per insediamenti commerciali**

Sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1.

Sono escluse tutte le funzioni ad eccezione di quella commerciale nel rispetto delle seguenti condizioni:

non è consentito l'incremento della superficie di vendita relativo alla media struttura esistente alla data del 1.12.06. Nella stessa media struttura non è altresì consentita la trasformazione da non alimentare ad alimentare  
è consentita la trasformazione dell'esercizio di vicinato con apertura effettuabile alla data del 1.12.06 in media struttura con limite massimo complessivo di superficie di vendita di 500 mq di cui almeno 150 non alimentari.

## ALLEGATO

### Elenco varianti parziali al PRG vigente approvate od “in itinere”

1. Programma Integrato d’Intervento in Variante all’azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un’area ubicata in Corso Novara (P.I.I. N° 1). B.U.R.L. N. 23 del 05.06.2002.
2. Programma Integrato d’Intervento in Variante all’azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un’area ubicata in Via Catalani (P.I.I. N° 2). B.U.R.L. N. 23 del 05.06.2002.
3. Programma Integrato d’Intervento in Variante all’azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un’area ubicata in Via Olivelli/Corso U. La Malfa (P.I.I. N° 3). B.U.R.L. N. 22 del 29.05.2002.
4. Programma Integrato d’Intervento in Variante all’azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un’area ubicata in Viale Montegrappa, 29 (P.I.I. N° 4). B.U.R.L. N. 31 del 31.07.2002.
5. Programma Integrato d’Intervento in Variante all’azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un’area ubicata in Viale Montegrappa, 68 (P.I.I. N° 5). B.U.R.L. N. 43 del 23.10.2002.
6. Programma Integrato d’Intervento in Variante all’azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un’area ubicata in Via Mondetti, 15 (P.I.I. N° 6). B.U.R.L. N. 45 del 06.11.2002.
7. Programma Integrato d’Intervento in Variante all’azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un’area ubicata in Via Vallere-Bixio-Milazzo (P.I.I. N° 7). B.U.R.L. N. 45 del 06.11.2002.
8. Programma Integrato d’Intervento in Variante all’azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un’area ubicata in Via Binasco (P.I.I. N° 8). B.U.R.L. N. 15 del 9.04.2003.

9. Programma Integrato d'Intervento in Variante all'azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un'area ubicata in Via Isonzo-Piave-Trieste (P.I.I. N° 9). B.U.R.L. N. 21 del 21.05.2003.
10. Programma Integrato d'Intervento in Variante all'azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un'area ubicata in Viale B. d'Este-Via Goldoni (P.I.I. N° 10). B.U.R.L. N. 45 del 5.11.2003.
11. Programma Integrato d'Intervento in Variante all'azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un'area ubicata in Via del Carmine-Via del Terraggio (P.I.I. N° 11). B.U.R.L. N. 14 del 31.03.2004.
12. Programma Integrato d'Intervento in Variante all'azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un'area ubicata in Via Trivulzio (P.I.I. N° 12). B.U.R.L. N. 14 del 31.03.2004.
13. Programma Integrato d'Intervento in variante all'azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un'area ubicata in Corso Novara, 80 (P.I.I. N° 13) - B.U.R.L. N. 32 del 4.08.2004.
14. Programma Integrato d'Intervento in variante all'azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un'area ubicata in Coeso Milano, 51 (P.I.I. N° 14) - Delibera di adozione n. 30 del 17.05.2004.
15. Programma Integrato d'Intervento in variante all'azzonamento del P.R.G. Vigente relativo a tre aree ubicate in Viale dei Mille-Corso La Malfa e Via d'Este (P.I.I. N° 15) - Delibera di adozione n. 49 del 19.07.2004.
16. Programma Integrato d'Intervento in variante all'azzonamento del P.R.G. Vigente relativo ad un'area ubicata in Via Bellini, 9-11 (P.I.I. N° 16) - Avvio del procedimento del 2.09.2004.
17. Piano di Recupero in variante al P.R.G. Vigente relativo al fabbricato "Ex Cinema Marconi" posto fra Corso della Repubblica e Via Diaz. B.U.R.L. N. 45 del 5.11.2003.

18. Variante di adeguamento ex art. 6 d.lgs. 114/98 - Adeguamento delle disposizioni di cui al Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3 recante "Attuazione della L.R. 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio". Delibera di C.C. n. 18 del 3.03.2003 Approvata dalla G.R. con delibera n. 7/15725 del 18.12.2003.
19. Variante all'azzoneamento del P.R.G. Vigente relativa ad un'area residenziale in Via della Gioia, 49. Delibera di C.C. 89 del 18.11.2002. Approvata dalla G.R. con delibera n. 7/15722 del 18.12.2003
20. Variante all'azzoneamento del P.R.G. Vigente relativa ad una nuova area produttiva in Corso Torino. Delibera di C.C. n. 105 del 16.12.2002. Approvata dalla G.R. con delibera n. 7/15723 del 18.12.2003
21. Variante all'azzoneamento del P.R.G. Vigente relativa ad un'area per servizi privati d'uso pubblico ubicata in Via Valletta Fogliano. Delibera di C.C. n. 39 del 26.05.2003. Approvata dalla G.R. con delibera n. 7/15724 del 18.12.2003
22. Variante all'azzoneamento del P.R.G. Vigente relativa ad un'area residenziale in Corso Pavia. B.U.R.L. N. 47 del 19.11.2003.
23. Variante all'azzoneamento del P.R.G. Vigente relativa a 12 aree industriali e un'area per servizi privati d'uso pubblico. B.U.R.L. N. 26 del 23.06.2004.
24. Piano di Lottizzazione Convenzionata riguardante l'area destinata ad uso industriale d'espansione in Corso Novara (proprietà CO.EDIL VOGHERA ex SANTERI & C.) - Delibera di C.C. n. 61 del 22.06.1999. Convenzione del 23.09.1999.
25. Piano di Lottizzazione area "ex URSUS". Ditta ORION S.r.l. - Cavriago (RE) - Delibera di C.C. n. 65 del 26.7.2000. Convenzione del 15.03.2001.
26. Piano di Lottizzazione convenzionata riguardante l'area destinata ad uso industriale d'espansione e parcheggio pubblico, racchiusa tra Corso Novara e Via Campeggi. Delibera di C.C. n. 14 del 5.03.2001. Convenzione del 11.07.2001.

27. Piano di Lottizzazione convenzionata riguardante la zona privata d'uso pubblico in Corso Milano. Delibera di C.C. n. 91 del 14.07.1992. Convenzione del 10.10.2001.
28. Piano di Lottizzazione relativo ad un insediamento commerciale in Viale Industria. Delibera di C.C. n. 16 del 3.03.2003. Convenzione del 11.06.2003.
29. Piano di Lottizzazione relativo ad un insediamento commerciale in Via S. Maria . Delibera di C.C. n. 17 del 3.03.2003. Convenzione del 19.06.2003.
30. Piano di Lottizzazione privata convenzionata per l'insediamento industriale da realizzarsi in Corso Novara (proprietà F.Ili Turolla Costruzioni). Delibera di C.C. n. 73 del 29.09.2003. Convenzione del 17.10.2003.
31. Parcheggio area "ex ENEL" ubicato in Via Buozzi. Piano Urbano dei Parcheggi. Delibera di C.C. n. 10 del 27.01.2003.