



COMUNE DI

VOGHERA

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

22

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO DELLE REGOLE**

**MODIFICATE A SEGUITO DI
RETTIFICA DI ERRORE MATERIALE - APRILE 2013**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
dott. Carlo Barbieri

SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE
dott. ing. Chiara Zanellato

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Delio Todeschini

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

SEGRETARIO
dott.ssa Silvia Bettaglio

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. ing. Giulia Natale
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA
dott. arch. Enrico Rossi



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 803683 - www.studiomossolani.it

Comune di Voghera
 Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE

**MODIFICATE A SEGUITO DI
 RETTIFICA DI ERRORE MATERIALE – APRILE 2013**

INDICE

PARTE 1. CONTENUTI, ATTUAZIONE DEFINIZIONI.....	6
CAPO I I SISTEMI DEL TERRITORIO	7
ARTICOLO 1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	7
ARTICOLO 2. RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT	7
ARTICOLO 3. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	7
CAPO II INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	8
ARTICOLO 4. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE	8
ARTICOLO 5. PARAMETRI ED INDICI PER L'EDIFICAZIONE.....	8
ARTICOLO 6. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE	11
CAPO III AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA.....	14
ARTICOLO 7. AREE DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	14
ARTICOLO 8. PARCHEGGI DI PERTINENZA.....	14
CAPO IV DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	15
ARTICOLO 9. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	15
ARTICOLO 10. INTERVENTI DI MANUTENZIONE, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE	15
ARTICOLO 11. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	16
ARTICOLO 12. INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA	16
ARTICOLO 13. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE	17
ARTICOLO 14. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	17
PARTE 2. I SISTEMI DEL TERRITORIO	21
ARTICOLO 15. I SISTEMI DEL TERRITORIO	21
TITOLO I SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	22
ARTICOLO 16. SUDDIVISIONE DEL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO.....	22
CAPO I CITTÀ CONSOLIDATA	23
SEZIONE 1 AMBITI DEL CENTRO STORICO	23
ARTICOLO 17. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO, DEGLI AMBITI DEL CENTRO STORICO E DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE	23
ARTICOLO 18. AMBITI RESIDENZIALI DEL CENTRO STORICO ZTS1: DEFINIZIONE E DESTINAZIONE D'USO	24
ARTICOLO 19. AMBITI DEL CENTRO STORICO ZTS1: MODALITÀ DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	24

ARTICOLO 20.	AMBITI DEL CENTRO STORICO ZTS1: PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE	28
ARTICOLO 21.	AMBITI DEL CENTRO STORICO ZTS1: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE	29
ARTICOLO 22.	AMBITI DEL CENTRO STORICO ZTS1: AREE LIBERE PERTINENZIALI	31
ARTICOLO 23.	AMBITI DEL CENTRO STORICO ZTS1: PARCHEGGI PRIVATI.....	32
ARTICOLO 24.	AMBITI DEL CENTRO STORICO ZTS1: PIANO DI RECUPERO EX CASERMA E GALLERIA DI PIAZZA CESARE BATTISTI.....	32
SEZIONE 2	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE.....	32
ARTICOLO 25.	ELENCO DEGLI AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	33
ARTICOLO 26.	AMBITI RESIDENZIALI, DI RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO EDILIZIO AD ALTA DENSITÀ – ZTS2.....	33
ARTICOLO 27.	AMBITI RESIDENZIALI, DI RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO EDILIZIO A BASSA DENSITÀ – ZTS3	35
ARTICOLO 28.	AMBITI RESIDENZIALI, DI CONSERVAZIONE E RECUPERO, CON IMPIANTO TIPOLOGICO A VILLA O PALAZZINA – ZTS4	37
ARTICOLO 29.	AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AD ALTA DENSITÀ ZTR 1	39
ARTICOLO 30.	AMBITI RESIDENZIALI APERTI A MEDIA DENSITÀ ZTR 2.....	41
ARTICOLO 31.	AMBITI RESIDENZIALI APERTI A BASSA DENSITÀ ZTR 3	42
ARTICOLO 32.	AMBITI RESIDENZIALI APERTI A BASSISSIMA DENSITÀ ZTR 4	43
ARTICOLO 33.	AMBITI RESIDENZIALI CON ALTA INCIDENZA DI VERDE PRIVATO ZTVP.....	45
SEZIONE 3	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO	46
ARTICOLO 34.	ELENCO DEGLI AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO	46
ARTICOLO 35.	AMBITI PRODUTTIVI ZTP	46
ARTICOLO 36.	AMBITI PRODUTTIVI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI PRODOTTI DI CAVA ZPC	48
ARTICOLO 37.	AMBITI PER PARCHEGGI PRIVATI ZTPP	49
SEZIONE 4	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE.....	50
ARTICOLO 38.	ELENCO DEGLI AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE	50
ARTICOLO 39.	AMBITI COMMERCIALI ZTC	50
ARTICOLO 40.	AMBITI DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE ZTDC	52
CAPO II	CITTÀ DA CONSOLIDARE	54
ARTICOLO 41.	AMBITI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI PUAV	54
CAPO III	CITTÀ DA TRASFORMARE.....	57
ARTICOLO 42.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	57
CAPO IV	AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO	58
SEZIONE 1	AMBITO DEL CENTRO STORICO DEL PIANO DI RECUPERO DELLA EX CASERMA DI CAVALLERIA (PRC 1)	58
ARTICOLO 43.	AMBITO PRC 1: DEFINIZIONE, LOCALIZZAZIONE, OBIETTIVI	58
ARTICOLO 44.	AMBITO PRC 1: DESTINAZIONI D'USO	58
ARTICOLO 45.	AMBITO PRC 1: CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI, INDICAZIONI PLANOVOLUMETRICHE E MORFOLOGICHE	59
SEZIONE 2	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO (PR): EX MACELLO, EX DOGANA, EX FORNACE, EX ARONA.....	60
ARTICOLO 46.	AMBITI PR: DEFINIZIONE E LOCALIZZAZIONE, E DESTINAZIONI D'USO.....	60
ARTICOLO 47.	AMBITI PR: PRESCRIZIONI PARTICOLARI	60
ARTICOLO 48.	AMBITI PR: INDICE DI UTILIZZAZIONE MINIMO, INCENTIVI EDIFICATORI PER COMPENSAZIONE URBANISTICA E PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	61
ARTICOLO 49.	AMBITI PR: AREE PER SERVIZI PUBBLICI	61
ARTICOLO 50.	AMBITI PR: CAPACITÀ EDIFICATORIA	62
TITOLO II	SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE	63
CAPO I	AMBITI AGRICOLI	64
SEZIONE 1	AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI, FORME E MATERIALI, ALLEVAMENTI.....	64

ARTICOLO 51.	AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI.....	64
ARTICOLO 52.	AMBITI AGRICOLI: PRESCRIZIONI SULLA FORMA E SUI MATERIALI.....	66
ARTICOLO 53.	AMBITI AGRICOLI: DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI ALLEVAMENTI DI BESTIAME.....	67
SEZIONE 2	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO.....	67
ARTICOLO 54.	AMBITI AGRICOLI: EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO.....	67
ARTICOLO 55.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA.....	68
ARTICOLO 56.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NON DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA.....	68
ARTICOLO 57.	AMBITI AGRICOLI: PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO.....	69
SEZIONE 3	AMBITI AGRICOLI: SUDDIVISIONE.....	69
ARTICOLO 58.	AMBITI AGRICOLI NORMALI.....	69
ARTICOLO 59.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI PRIMO LIVELLO.....	69
ARTICOLO 60.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI SECONDO LIVELLO.....	70
ARTICOLO 61.	AMBITI AGRICOLI DEI CENTRI ABITATI – E4.....	71
ARTICOLO 62.	AMBITI AGRICOLI DI FRANGIA URBANA – E5.....	72
ARTICOLO 63.	AMBITI AGRICOLI DI PROTEZIONE VISIVA DELLE CASCINE – E6.....	72
SEZIONE 4	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA.....	73
ARTICOLO 64.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA.....	73
ARTICOLO 65.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: MODALITÀ DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	74
ARTICOLO 66.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE.....	77
ARTICOLO 67.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE.....	77
ARTICOLO 68.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE: AREE LIBERE.....	79
CAPO II	AMBITI DEL PLIS DEL TORRENTE STAFFORA - PROPOSTA.....	80
ARTICOLO 69.	PROPOSTA DI PLIS DEL TORRENTE STAFFORA (E1).....	80
CAPO III	AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....	81
ARTICOLO 70.	AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA.....	81
ARTICOLO 71.	AMBITI DEI BOSCHI (LR N. 31/2008 E S.M.I.). VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA G).....	81
ARTICOLO 72.	AMBITI DI RISPETTO DI 150 METRI DELLE ACQUE PUBBLICHE VINCOLATE. VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA C).....	82
ARTICOLO 73.	CORRIDOIO PRIMARIO DEL TORRENTE STAFFORA.....	83
ARTICOLO 74.	CORRIDOI ECOLOGICI.....	83
CAPO IV	AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	85
ARTICOLO 75.	AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	85
TITOLO III	SISTEMA DEI SERVIZI.....	86
ARTICOLO 76.	SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE.....	86
ARTICOLO 77.	AREE PER SERVIZI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ASSIMILATE.....	86
ARTICOLO 78.	AREE PER SERVIZI NEI PIANI DI RECUPERO E NEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DEL CENTRO STORICO NON INDIVIDUATI.....	86
TITOLO IV	SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	87
ARTICOLO 79.	AMBITI DELLA MOBILITÀ.....	87
TITOLO V	LIMITI DI RISPETTO.....	88
ARTICOLO 80.	LIMITI DI RISPETTO.....	88
ARTICOLO 81.	LIMITI DI RISPETTO STRADALE.....	88
ARTICOLO 82.	LIMITI DI RISPETTO FERROVIARIO.....	89
ARTICOLO 83.	LIMITI DI RISPETTO CIMITERIALI.....	90
ARTICOLO 84.	LIMITI DI RISPETTO DEL DEPURATORE.....	91
ARTICOLO 85.	LIMITI DI RISPETTO AEROPORTUALE.....	91

ARTICOLO 86.	LIMITI DELLE ZONE DI RISPETTO E DELLE ZONE DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI IDROPOTABILI.....	92
ARTICOLO 87.	ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE E RELATIVI LIMITI DI RISPETTO.....	92
ARTICOLO 88.	METANODOTTI AL ALTA PRESSIONE E RELATIVI LIMITI DI RISPETTO.....	93
ARTICOLO 89.	OLEODOTTI AD ALTA PRESSIONE E RELATIVI LIMITI DI RISPETTO.....	94
ARTICOLO 90.	LIMITI DEL PAI (PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO) DEL FIUME PO	94
PARTE 3. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI		96
ARTICOLO 91.	DESTINAZIONI COMMERCIALI, PARACOMMERCIALI ED EQUIPARATE.....	96
ARTICOLO 92.	NUMERO E LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI.....	96
ARTICOLO 93.	CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI	96
PARTE 4. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE		98
ARTICOLO 94.	INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E SCENARIO DI PERICOLOSITÀ SISMICA	98
PARTE 5. NORME FINALI E TRANSITORIE		99
ARTICOLO 95.	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	99
ARTICOLO 96.	DEROGHE.....	99
PARTE 6. COMPENSAZIONE URBANISTICA		100
ARTICOLO 97.	COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	100

PARTE 1. CONTENUTI, ATTUAZIONE DEFINIZIONI

CAPO I I SISTEMI DEL TERRITORIO

Articolo 1. Contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Il Piano delle Regole, inoltre:
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. n. 12/2005.
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 2. Rapporto con gli altri documenti del PGT

1. Per quanto riguarda i temi non trattati dal PdR e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti del PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi.
2. In particolare, le disposizioni per gli ambiti di trasformazione del DDP prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Articolo 3. Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua nei modi seguenti:
 - nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività);
 - con permesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 10, comma 2 della LR 12/05), nei casi previsti;
 - con piano di recupero, nei casi consentiti negli ambiti considerati "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed in particolar modo negli ambiti del tessuto storico, secondo le indicazioni del successivo Articolo 19
 - con piano di recupero, nei seguenti casi espressamente individuati :
 - centro storico: PRC 1: piano di recupero della ex Caserma di Cavalleria
 - città consolidata:
 - ambito PR 1 (ex macello)
 - ambito PR 2 (ex dogana)
 - ambito PR 3 (ex fornace)
 - ambito PR 4 (ex Arona)
2. Si ricorda che i piani attuativi, relativi agli ambiti di trasformazione del PGT, sono individuati e disciplinati dal Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005. Il presente PdR, pertanto, non se ne occupa.

CAPO II INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 4. Criteri per l'edificazione

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri contenuti nel presente Titolo, che dovranno essere recepiti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
2. Il Piano delle Regole detta disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel centro storico.

Articolo 5. Parametri ed indici per l'edificazione

1. St (mq) - Superficie territoriale
È l'intera superficie delimitata dal perimetro esterno di ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, o di un altro strumento urbanistico attuativo non individuato (quale il programma integrato di intervento o il piano di recupero). La superficie territoriale St è l'area, di proprietà privata, destinata alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Documento di Piano (nuove lottizzazioni, interventi di recupero, ecc.). In tale area si concentrano i volumi V e/o le superfici lorde di pavimento SLP previsti dalle Norme Tecniche. La superficie territoriale St comprende le superfici fondiaria Sf e le aree per le opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) definite dall'art. 13 del Piano dei Servizi.
2. Sf (mq) - Superficie fondiaria
È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per l'urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).
3. Ce - superficie di cessione (mq)
Si riferisce all'area da destinare a servizi pubblici, posta all'interno degli ambiti di trasformazione, esplicitamente individuata nella Carta delle previsioni di piano del Documento di Piano e nella Carta dei Servizi del Piano dei Servizi, di cui le relative norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi prevedono la cessione al comune.
4. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento
È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio, compresi gli elementi aggettanti o "bow window".
Sono compresi nel calcolo della SLP:
 - i locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili, se abitabili secondo le disposizioni del "Regolamento di Igiene Tipo" della Regione Lombardia;
 - le strutture destinate a fienile, capannone, rustico e simili, anche se aperte.Sono esclusi dal calcolo della SLP:
 - a) le scale di accesso di uso comune, i vani ascensore e i cavedii per gli impianti tecnici;
 - b) i portici pubblici e di uso pubblico aperti almeno su un lato e privati aperti almeno su due lati; per portici si intendono le strutture aperte dotate di pilastri, poste al piano terra e destinate al riparo di aree di transito e di sosta (pedonali e carrabili); non sono escluse dal calcolo della SLP le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte;
 - c) i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati quali l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione e le canne fumarie;
 - d) i seminterrati, ove non emergano dal piano del marciapiede stradale o da quello convenzionale, più di 1,00 metro, misurato dal punto più alto della copertura, per gli edifici costituiti dal solo piano seminterrato, e 2,40 metri, misurati dall'intradosso del primo solaio fuori terra, per gli altri edifici, e comunque con un'altezza massima interna non superiore a 2,40 metri;
 - e) i locali di sottotetto, per le parti non abitabili, sottostanti le falde inclinate del tetto, la cui struttura interna, misurata dal pavimento a intradosso del solaio di copertura, non superi in gronda la quota di 1,00 metro, con l'altezza media non superiore a 2,20 metri e qualora i locali ricavabili abbiano le caratteristiche di altezza non superiore a quella prevista per i locali

- di servizio di cui alla lettera c) art. 3.4.3. del Regolamento di Igiene Tipo e un rapporto di aerilluminazione inferiore o uguale a 1/15;
- f) i balconi, le terrazze, i ballatoi di accesso, le pensiline a sbalzo e le logge chiuse al massimo su tre lati e rientranti non più di 2,00 metri;
 - g) gli spazi strettamente funzionali all'edificio, quali cantine, lavanderia, depositi, etc., qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza interna non sia superiore a 2,40 metri; oppure se esterni alla sagoma dell'edificio purché siano completamente interrati o seminterrati di cui al punto d);
 - h) i locali per il ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, qualora:
 - siano sottostanti al primo piano agibile alle condizioni di cui al punto d)
 - oppure se esterni alla sagoma dell'edificio, purché siano completamente interrati, o seminterrati di cui al punto d), o se fuori terra, con superficie massima di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume a condizione che abbiano un'altezza netta interna non superiore a 2,50 metri, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale, al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
 - i) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala, gli ascensori realizzati al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - j) le cabine elettriche e del gas
 - k) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - l) in tutti gli ambiti, con esclusione degli ambiti ZTS1, le piccole costruzioni di servizio anche isolate (legnaie, ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue, ecc.) con altezza massima Hr di 2,20 m, superficie massima di 5,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare; tali manufatti sono realizzabili con intervento edilizio diretto, soggetto a semplice comunicazione (con indicazione del manufatto da catalogo merceologico) e parere preventivo dell'ufficio tecnico comunale;
 - m) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di 1,50 m;
 - n) in tutti gli ambiti, con esclusione degli ambiti ZTS1, le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali e con copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), aventi altezza massima Hr non superiore a 2,50 m, superficie non superiore a 10,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare;
 - m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante;
 - n) limitatamente agli ambiti produttivi:
 - le tettoie aperte almeno su due lati fino a 5,00 m di profondità;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri.
 - o) ai sensi del comma 1 dell'art. 2 della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 e successive modificazioni, i muri perimetrali delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e di tutti gli edifici residenziali, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
 - p) ai sensi del comma 1 bis dell'art. 2 della citata legge regionale n. 26/1995 gli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate;
 - q) ai sensi del comma 1 ter dell'art. 2 della citata legge regionale n. 26/1995 i muri perimetrali di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate.

La SLP esistente di locali posti ai piani interrati o seminterrati può essere confermata e computata negli interventi di sostituzione edilizia (anche subordinata a piano di recupero o ad altro piano attuativo), solo se collocata nuovamente in piani interrati o seminterrati.

Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è, inoltre, escluso dal computo della SLP ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.

5. Sc (mq) - Superficie coperta

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
- i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo, come descritti alla lettera h) del punto 4;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri negli ambiti produttivi.
6. V (mc) - Volume degli edifici
Il volume si ottiene sommando le superfici lorde di pavimento SLP complessive di ogni piano, moltiplicate per le rispettive altezze nette interne.
7. Qz (m) - Quota zero
La quota zero corrisponde alla quota del piano del marciapiede, intesa come la quota media del tratto di marciapiede della strada antistante il lotto oggetto di intervento. Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, si assume la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenze al confine di proprietà.
È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata la parte eccedente.
8. He (m) - Altezza massima degli edifici
Questa altezza esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata sul prospetto più alto dalla quota zero fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, per gli edifici con copertura piana o con copertura inclinata meno di 30 gradi.
Nel caso in cui l'edificio abbia copertura con inclinazione superiore ai 30 gradi, ovvero nel caso di sottotetti abitabili, in tutto o in parte, l'altezza massima consentita va misurata, sul prospetto più alto, dalla quota del marciapiede alla linea di colmo più alta.
Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.
L'altezza delle fronti, ai fini del rispetto dei limiti di distanza, è determinata su ciascuna fronte come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del parapetto pieno di coronamento delle fronti (sotto gronda) e delle medie dei timpani.
Per l'altezza massima degli edifici, valgono le indicazioni del comma 2 dell'art. 11 del Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza (previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni), calcolati con riferimento alla normativa regionale (art. 12 l.r. 33/2007 e dgr 5018/2007 e s.m.i.). L'altezza massima degli edifici può essere aumentata della misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.
9. Hr (m) - Altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili
E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nel caso di box ed edifici accessori, fino al punto esterno più alto della copertura).
10. Hi (m) - Altezza netta interna
E' misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà effettuata nel punto medio.
11. It (mc/mq) - Indice di edificabilità territoriale
Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie territoriale St.

12. If (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria
Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
13. Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale
Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale St.
14. Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria
Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
15. Rc (%) - Rapporto di copertura
È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.
16. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo
Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.
17. Af (%) - Verde ecologico privato
Definisce la parte minima di superficie fondiaria (Sf) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del rapporto di occupazione del suolo, e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, i pavimenti autobloccanti con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc e al rapporto Ro.
18. Np (n/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde ecologico privato
Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
19. SPp (mq) - Superficie a parcheggio privato
Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e dovrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

Articolo 6. Disposizioni relative alle distanze

1. Df (m) - Distanza tra i fabbricati
È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.
Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 150 cm.
La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.
 - 1.1. Distanze minime tra i fabbricati
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, sostituzione limitatamente all'ambito ZTS 1 e ristrutturazione di edifici esistenti, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima di 10,00 m. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a 12,00 m, la distanza minima è ridotta a 5,00 m, indipendentemente dall'altezza degli edifici.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre alle condizioni di cui all'ultimo comma del successivo punto 2.1.

1.2. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori (box e simili) aventi altezza massima Hr non superiore a 2,80 m ed altezza netta interna non superiore a 2,50 m, da qualunque tipo di parete, è ridotta a 3,00 m.

2. Dc (m) - Distanza dal confine

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

2.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti, è prescritta una distanza dai confini di proprietà mai inferiore a 5,00 m, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima tra fabbricati.

È ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste edificio con pareti in confine, con possibilità, in quest'ultimo caso, di realizzare la nuova costruzione per uno sviluppo corrispondente a quello del fabbricato esistente a confine, o per una lunghezza superiore, con un massimo di m 12,00 complessivi se l'edificio esistente ha fronte inferiore a m 12,00. Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

2.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza Hr non superiore a 2,80 m ed altezza interna non superiore a 2,50 m, è di 5,00 m o di 0,00 m (a confine). Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

3. Ds (m) - Distanza dal confine stradale

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il confine della strada stessa.

Si considera confine stradale la linea grafica indicata dalle tavole del PGT. In alternativa, può essere considerata la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo Codice della Strada: il confine stradale è dato dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 150 cm.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR.

3.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

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

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di 5,00 m, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente;

– costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati. Negli ambiti della città consolidata e nel caso di viabilità a fondo cieco, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima pari a 5,00 metri indipendentemente dall'altezza dell'edificio. Possono essere assentite distanze diverse per consentire allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati.

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

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo Codice della Strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

3.2. Distanze minime dalle strade per locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dalle strade di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza netta interna non superiore a 2,50 m, è di 5,00 m.

Tale norma si applica anche per i piani attuativi vigenti.

Possono essere assentite distanze diverse per consentire allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati.

4. Deroghe alle distanze per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti

Per la distanza minima tra edifici, per la distanza minima dai confini di proprietà e per la distanza minima di protezione del nastro stradale, valgono le indicazioni del comma 2 dell'art. 11 del Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza (previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni), calcolati con riferimento alla normativa regionale (art. 12 l.r. 33/2007 e dgr 5018/2007 e s.m.i.). Ciascuna di queste distanze può essere ridotta nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

CAPO III AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA

Articolo 7. Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.

1. Costituiscono aree di pertinenza degli edifici realizzati, le superfici fondiarie Sf, individuate dagli elaborati del PdR, necessarie per lo sfruttamento degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal PdR.
3. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del PdR non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.
4. Negli elaborati richiesti per il rilascio di permessi di costruire, delle D.I.A. o di altro titolo abilitativo, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
5. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di ambito, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo; la dichiarazione del grado di saturazione delle aree pertinenziali deve obbligatoriamente essere riportata negli atti di vendita. Il vincolo di pertinenza dura con il durare dello strumento urbanistico generale di riferimento all'atto della costruzione dell'edificio.
6. Qualora il vincolo di pertinenza non fosse riportato in alcun documento legale, è assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'ambito, a generare la volumetria o la superficie lorda di pavimento realizzata, estesa alle aree contigue (edificate e no, comprese quelle che si affacciano su corte comune) appartenenti alla stessa proprietà catastale.
7. È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, appartenente a medesimo ambito urbanistico. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.

Articolo 8. Parcheggi di pertinenza

1. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici di parcheggio prevista dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi sugli edifici esistenti - di grado superiore alla manutenzione ordinaria ed alla manutenzione straordinaria - che comportino modifica della destinazione d'uso, si devono individuare spazi per parcheggio di pertinenza privato nella misura minima di m² 1 ogni m³ 10 di costruzione, in base alle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. I parcheggi di pertinenza possono essere previsti all'aperto od al coperto; essi comprendono anche lo spazio di manovra e possono essere realizzati sia entro terra che fuori terra, anche in strutture multipiano. Essi possono essere localizzati, anche all'esterno del lotto asservito.

CAPO IV DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 9. Definizione degli interventi

1. Le definizioni degli interventi sono riferite all'articolo 27 della legge regionale 31 marzo 2005, n. 12, ma con una maggiore suddivisione dei tipi descritti, per una migliore aderenza alle situazioni presenti nella città e soprattutto per una più grande tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali del centro storico.
2. Gli interventi edilizi si suddividono principalmente nelle seguenti categorie, descritte ai successivi articoli:
 - Interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione
 - Interventi di nuova costruzione, compresa la sostituzione
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Articolo 10. Interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione

1. Le definizioni degli interventi sugli edifici esistenti sono riferite all'articolo 27, comma 1, lettere da a) ad e):
 - a) interventi di manutenzione ordinaria - MO
Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera a) della l.r. n. 12/2005, riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
 - b) interventi di manutenzione straordinaria - MS
Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera b) della l.r. n. 12/2005, consistono nelle opere e nelle modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo.
Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono gli interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono qui suddivisi nelle seguenti due categorie:
 - c1) interventi di restauro - RR
Ai sensi dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004, il restauro prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali; il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale per l'eliminazione del rischio sismico in base alla normativa vigente.
Essi consentono un mutamento di destinazione d'uso, purché ammesso dalle norme dell'ambito urbanistico interessato ed adeguato alle sue caratteristiche intrinseche.
 - c2) interventi di risanamento conservativo - RC
Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero.

Essi consentono un mutamento di destinazione d'uso, purché ammesso dalle norme dell'ambito urbanistico interessato ed adeguato alle sue caratteristiche intrinseche.

d) interventi di ristrutturazione edilizia – RE 1

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27, comma 1, lettera d) della l.r. n. 12/2005, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e possono essere realizzati anche mediante la demolizione e ricostruzione parziale o totale, con eventuale incremento della superficie lorda di pavimento, nel rispetto della volumetria preesistente.

Essi consentono un mutamento di destinazione d'uso, purché ammesso dalle norme dell'ambito urbanistico interessato ed adeguato alle sue caratteristiche intrinseche.

Gli interventi sono rivolti a rinnovare gli organismi edilizi esistenti senza modificazione della sagoma, ossia della posizione originaria, della superficie coperta e del numero di piani fuori terra, nel rispetto delle prescrizioni morfologiche del centro storico. La copertura può essere oggetto di modificazioni della pendenza e della forma delle falde.

e) interventi di ristrutturazione urbanistica – RU 1

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 27, comma 1, lettera f) della l.r. n. 12/2005, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 11. Interventi di nuova costruzione

1. Gli interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e) della l.r. n. 12/2005, sono i seguenti:
 - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6; si definiscono pertanto: "ampliamento" gli interventi di sopralzo - rivolti alla realizzazione di S.L.P. e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta - e quelli di allargamento - rivolti alla realizzazione di S.L.P. e/o superficie accessoria aggiuntive, con aumento della Superficie Coperta;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, comprese le opere di coltivazione di cave o torbiere e le opere di modifica della morfologia dei terreni (terrazzamenti, livellamenti e simili), anche realizzati nell'ambito di bonifiche agrarie;
 - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 5) gli interventi pertinenziali che, a mente delle norme tecniche di attuazione del PGT, siano computabili come volume e questo sia superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale (in questo caso si considera la parte eccedente);
 - 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - 7) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, così come definiti all'articolo seguente.

Articolo 12. Interventi di sostituzione edilizia

1. Gli interventi di sostituzione edilizia, di cui al punto 7-bis) dell'articolo 27, comma 1, lettera e) della l.r. n. 12/2005 appartengono alla categoria della nuova costruzione e sono quelli che

comportano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, e quindi anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, ma senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

2. Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono, in genere, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che ecceda la ristrutturazione edilizia ma che non comporti modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 13. Interventi di demolizione

1. Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante .
2. Allo scopo di evitare situazioni di pericolo derivanti da strutture fatiscenti di edifici disabitati in cattivo stato di conservazione e di consentire il loro recupero in periodo successivo, si precisa che i loro volumi, anche se demoliti, saranno considerati esistenti ai fini del loro recupero edilizio ed urbanistico, fatti salvi i diritti di terzi confinanti, a condizione che la demolizione sia stata autorizzata dal Comune, dietro presentazione di accurato rilievo grafico e fotografico in scala non inferiore a 1:200.

Articolo 14. Definizione delle destinazioni d'uso

1. Il presente articolo, ai fini dell'applicazione dell'articolo 10 e dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso.
2. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal PdR per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
3. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.
4. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
5. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
6. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PdR a titolo di pertinenza o custodia.
7. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.
8. Nel presente comma è riportato l'elenco delle attività trattate dalle presenti norme, articolate in una o più destinazioni d'uso.

8.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali	R1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

8.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI E ATTIVITÀ PARACOMMERCIALI

Destinazioni commerciali	C 1	Attività commerciale e attività paracommerciale, definite all'Articolo 91, con vendita diretta al pubblico Commercio all'ingrosso e magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad
	C 2	attività commerciali, quali stoccaggio di prodotti preordinati alla vendita, depositi di negozi o supermercati, ecc.) senza vendita diretta al pubblico

Le destinazioni commerciali C1 sono articolate nel modo seguente:

Esercizi di Vicinato V	V	Esercizi di vicinato (SV<250 mq), suddivisi in:	
	VA	alimentari e somministrazione di alimenti e bevande	
	VN	non alimentari	
	VP	attività paracommerciali	
Medie strutture M	M1	Medie strutture di vendita di primo livello (250 mq<SV<600 mq), suddivisi in:	
		M1A	alimentari e somministrazione di alimenti e bevande
		M1N	non alimentari
		M1P	paracommerciali
	M2	Medie strutture di vendita di secondo livello (600 mq<SV<2.500 mq), suddivise in:	
		M2A	alimentari e somministrazione di alimenti e bevande
		M2N	non alimentari
		M2P	paracommerciali
Grandi strutture GS	GSS	grandi strutture di rilevanza intercomunale, (2.501 mq<SV<4.000 mq), suddivise in:	
		GSSA	alimentari e somministrazione di alimenti e bevande
		GSSN	non alimentari
		GSSM	miste
		CCGSS	centro commerciale
		GSSP	paracommerciali
	GSAE	grandi strutture di area estesa, (SV > 4.000 mq) suddivisi in:	
		GSAEA	alimentari e somministrazione di alimenti e bevande
		GSAEN	non alimentari
		GSAEM	miste
	CCGAE	centro commerciale	
	GSAEP	paracommerciali	
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori	

8.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D2	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili		<p>Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio; - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività direzionali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

8.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali	RI1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, bed and breakfast, case di riposo
Destinazioni complementari o compatibili		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività ricettive: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

8.5. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

	AP1	Attività produttive manifatturiere
	AP2	Depositi a cielo aperto
Destinazioni principali	AP3	Depositi e magazzini non di tipo commerciale (ad esempio logistica, materiali e macchinari di imprese edilizie, ecc.)
	AP4	raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli.
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> - uffici - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività produttive AP1: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni attività - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di 150 mq - per le destinazioni AP2 ed AP3, sono consentiti uffici, servizi ed accessori nella misura massima di 50 m² per ogni attività
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

8.6. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali	SS	Stazioni di rifornimento carburante, costituite da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotate di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> - attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

8.7. ATTIVITÀ AGRICOLE

	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
Destinazioni principali	A2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A3	Allevamenti di animali
	A4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

8.8. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali	AE	Attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
-------------------------	-----------	---

Destinazioni complementari o compatibili	- uffici e piccoli depositi connessi alle attività - servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie	tutti gli accessori

9. Accessori

9.1. Gli accessori e le pertinenze non costituiscono una categoria di destinazione d'uso autonoma, ma costituiscono pertinenza delle destinazioni d'uso principali.

9.2. Sono considerati accessori, a titolo esemplificativo:

- accessori degli edifici (interni ed esterni: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
- accessori delle aree di pertinenza (recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici)
- autorimesse per le vetture e simili

10. Destinazioni non comprese nell'elenco

Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

11. Particolari indicazioni

La residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio consentita nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale, commerciale e paracommerciale, direzionale, ricettiva, produttiva, deve essere commisurata all'attività effettivamente svolta. In questi casi la destinazione residenziale può essere consentita contestualmente o dopo la realizzazione delle attività principali ammesse e non viceversa.

PARTE 2. I SISTEMI DEL TERRITORIO

Articolo 15. I sistemi del territorio

1. La Carta della disciplina delle aree del Piano delle Regole, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, suddivide il territorio comunale nei seguenti grandi sistemi:
 - i) sistema dello spazio costruito, che contiene:
 - città consolidata:
 - ambiti del centro storico
 - ambiti del tessuto consolidato
 - città da consolidare
 - città da trasformare (disciplinata dal Documento di Piano)
 - ii) sistema rurale paesistico ambientale, che contiene:
 - ambiti agricoli
 - ambiti del PLIS del Torrente Staffora
 - ambiti di salvaguardia paesaggistica e ambientale
 - ambiti estrattivi
 - iii) sistema dei servizi (disciplinato dal Piano dei Servizi)
 - iv) sistema della mobilità (disciplinato dal Piano dei Servizi)
2. Il Piano delle Regole disciplina tutti i sistemi elencati, ad eccezione di quelli disciplinati dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole indicati al comma precedente.
3. Ambiti che riducono le aree agricole
In applicazione dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, tutti gli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 3%, che il Comune dovrà destinare obbligatoriamente ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. L'applicazione di detta maggiorazione viene approvata dal Consiglio Comunale con la Deliberazione di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio.

TITOLO I SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Articolo 16. Suddivisione del sistema dello spazio costruito

1. Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse di trasformazione o di completamento.
2. Al suo interno, il PdR opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche delle diverse parti della città:
 - a) Città consolidata:
 - ambiti residenziali del centro storico – ZTS1
 - ambiti del tessuto consolidato residenziale:
 - ambiti residenziali, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio ad alta densità – ZTS2
 - ambiti residenziali, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio a bassa densità – ZTS3
 - ambiti residenziali, di conservazione e recupero, con impianto tipologico a villa o palazzina – ZTS4
 - ambiti residenziali, di recente formazione ad alta densità - ZTR 1
 - ambiti residenziali, aperti a media densità - ZTR 2
 - ambiti residenziali, aperti a bassa densità - ZTR 3
 - ambiti residenziali, aperti a bassissima densità - ZTR 4
 - ambiti residenziali, con alta incidenza di verde privato - ZTVP
 - ambiti del tessuto consolidato produttivo:
 - ambiti produttivi - ZTP
 - ambiti produttivi per lavorazione e deposito di prodotti di cava - ZPC
 - ambiti produttivi per parcheggi privati - ZTPP
 - ambiti del tessuto consolidato commerciale
 - ambiti commerciali - ZTC
 - ambiti dei distributori di carburante - ZTDC
 - b) Città da consolidare:
 - Ambiti dei piani urbanistici attuativi vigenti PUAV
 - c) Città da trasformare: il sistema dello spazio costruito è completato dalla "città da trasformare" (costituita dagli ambiti di trasformazione) che è disciplinata dal Documento di Piano.

CAPO I CITTÀ CONSOLIDATA

SEZIONE 1 Ambiti del centro storico

Articolo 17. Individuazione del perimetro del centro storico, degli ambiti del centro storico e degli edifici di valore storico-ambientale

1. Il PdR, in coerenza con il Documento di Piano e secondo le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ha assunto come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri, nuclei ed insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000, avvenuta, per il territorio di Voghera, nel 1889.
2. Il "perimetro del centro storico" si riferisce sia al centro storico residenziale delle frazioni della città (Voghera, Medassino, Oriolo, Torremenapace, Valle, Campoferro) sia alle cascine storiche, disciplinate dalle presenti norme come "Ambiti agricoli delle cascine storiche".
3. All'interno del centro storico sono presenti aree appartenenti ai seguenti ambiti:
 - Ambiti residenziali del tessuto storico – ZTS1, disciplinati dal Piano delle Regole;
 - Ambiti per servizi, disciplinati dal Piano dei Servizi al quale di rimanda;
 - Ambiti per la mobilità, disciplinati dal Piano dei Servizi al quale di rimanda.
4. Obiettivi del Piano delle Regole.
Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti del tessuto storico sono:
 - la conservazione delle emergenze di valore storico e architettonico;
 - la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto storico;
 - il mantenimento e la riqualificazione delle aree a piazza o a giardino;
 - il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
 - l'incentivazione al recupero, mediante semplificazione delle modalità di attuazione degli interventi.
5. Quadro conoscitivo e tutela dei beni ambientali e storico-artistico-monumentali.

5.1. Il quadro conoscitivo richiesto dagli articoli 8 e 10 della l.r. n. 12/2005 ed in particolare quello dei beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero individuati dal presente PGT, è costituito dai seguenti elaborati specifici del DdP e del PdR:

DdP:	<ul style="list-style-type: none"> – Tavola "Mappa dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali" – Tavole "Carta del paesaggio" (contenenti l'individuazione dei caratteri del paesaggio - bellezza, natura, storia – e la localizzazione dei vincoli del Codice dei Beni culturali e degli edifici di valore artistico, storico e simbolico – Fascicolo "Il paesaggio ed il rapporto con il piano paesaggistico regionale"
PdR:	<ul style="list-style-type: none"> – Fascicolo "Inventario degli edifici di carattere storico e artistico" (contenente gli immobili vincolati con specifico provvedimento, vincolati "ope legis" e gli immobili di valore storico e artistico non compresi nei vincoli) – Fascicolo "Analisi del centro storico"

- 5.2. La tutela dei medesimi beni è affidata, oltre che alle presenti norme, alle Norme tecniche di tutela paesaggistica del Documento di Piano.
6. Zone di recupero. Gli ambiti del centro storico sono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.
7. Categorie di intervento consentite sugli edifici.
 - 7.1. Per ciascun edificio del centro storico, appartenente sia agli Ambiti residenziali del tessuto storico – ZTS1 (disciplinati dai successivi articoli delle presenti norme) sia agli Ambiti per servizi (disciplinati dal Piano dei Servizi al quale di rimanda) sono ammesse le categorie di intervento indicate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del PdR.

Ogni categoria consente, oltre alla propria e se non indicato diversamente, anche le categorie di grado inferiore.

Articolo 18. Ambiti residenziali del centro storico ZTS1: definizione e destinazione d'uso

1. Definizione

Il PdR individua quali Ambiti residenziali del centro storico ZTS1, da salvaguardare, gli isolati urbani compresi entro il perimetro del centro storico delle frazioni della città (Voghera, Medassino, Oriolo, Torremenapace, Valle, Campoferro), caratterizzati dalla presenza di un patrimonio urbanistico e edilizio di notevole interesse storico ed ambientale, con soluzioni tipologiche ed architettoniche di alta qualità.

In continuità con le indicazioni del precedente strumento urbanistico generale, in questo ambito il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sarà attuato mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, nonché alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale, nell'ambito di una complessiva strategia di salvaguardia dei sistemi insediativi storici.

2. Zone di recupero. Gli ambiti del presente articolo vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
	V	Vicinato	●				alloggio custode		
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	M1	Medie < m ² 600	●		AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500				alloggio custode		●
			alloggio custode			●			
	GS	Grandi > m ² 2500			AP4	Rottamazione		●	
		alloggio custode		●	AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●			A2	Infrastrutture agric.		●
		alloggio custode				A3	Allevamenti		●
DIREZIONALI	D1	Uffici	●			A4	Coltivazioni		●
		alloggio custode			ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●		E	Interesse generale	●	
					P	Privati d'interesse pubbl.	●		

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione M1 è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 19. Ambiti del centro storico ZTS1: modalità di intervento e modalità di attuazione

1. Piani attuativi per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

- 1.1. Nell'ambito del centro storico è prevista l'attuazione degli interventi anche a mezzo di piani di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457,
- 1.2. Il piano di recupero è obbligatorio nei casi espressamente indicati dal successivo comma 2 (Definizione delle categorie di intervento e modalità di attuazione) e deve essere esteso almeno all'unità minima di intervento di cui al successivo comma 3 del presente articolo.
- 1.3. Il piano di recupero è consentito in tutti gli altri casi, quando venga proposta una diversa organizzazione planovolumetrica degli edifici esistenti con le indicazioni del medesimo comma 2. Non potranno essere ricollocati gli edifici soggetti a restauro, che non potranno essere rimossi e di cui dovrà essere confermata la categoria di intervento.
- 1.4. Per interventi riferiti a complessi edilizi di superficie lorda di pavimento non superiore a 250 m², il piano di recupero potrà essere sostituito da un permesso di costruire convenzionato.
- 1.5. I contenuti dei Piani di Recupero e dei permessi di costruire convenzionati sono definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.
2. Definizione delle categorie di intervento e modalità di attuazione.
- 2.1. Gli interventi consentiti appartengono alle seguenti categorie, per le quali valgono le precisazioni, rispetto alle definizioni dei precedenti Articolo 9, Articolo 10, Articolo 11 e Articolo 12, e le modalità di attuazione a seguito indicate:
- i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO.
 Gli interventi di manutenzione ordinaria MO non producono cambiamenti di rilevanza urbanistica, ma garantiscono la conservazione degli edifici e, di conseguenza, sono sempre ammessi per tutti gli edifici.
 Modalità di attuazione: intervento diretto
- ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS.
 Gli interventi di manutenzione straordinaria MS non producono cambiamenti di rilevanza urbanistica e garantiscono la conservazione degli edifici e, di conseguenza, sono sempre ammessi per tutti gli edifici.
 Modalità di attuazione: intervento diretto
- iii) interventi di restauro – RR.
 Gli interventi di restauro RR riguardano le unità edilizie di epoca storica, che hanno elevata importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici. Si tratta, in genere, di edifici molto importanti, monumentali, quasi sempre oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
 Gli interventi di restauro sono tesi alla conservazione dell'edificio, dei suoi spazi interni ed esterni, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione.
 Modalità di attuazione:
- | | |
|--------------------|---|
| intervento diretto | i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO
ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS
iii) interventi di restauro – RR |
| piano attuativo | non ammesso |
- iv) Interventi di risanamento conservativo – RC.
 Gli interventi di risanamento RC conservativo riguardano le unità edilizie di epoca storica che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale. Si tratta, in genere, di edifici importanti, monumentali, anche oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
 Essi prevedono la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato dell'edificio; la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza; il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli

elementi strutturali degradati; la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso analisi storico-critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo. Sono consentiti l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso; il mutamento di destinazione d'uso; le modifiche dei prospetti, o delle coperture, finalizzate al ripristino dei caratteri architettonici o tipologici dell'edificio, o comunque con essi compatibili; le opere che comportano variazione del numero delle unità immobiliari.

Modalità di attuazione:

intervento diretto	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS iii) interventi di restauro – RR iv) Interventi di risanamento conservativo – RC
piano attuativo	oltre agli interventi ammessi con intervento diretto, è consentita la demolizione totale e la ricostruzione con l'inserimento di eventuali piani interrati, con il mantenimento di volume, posizione e sagoma, secondo la definizione schematica «com'era e dov'era» e la conservazione o la ricollocazione di tutte le parti pregevoli dell'edificio

v) Interventi di ristrutturazione edilizia – RE 1.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1 riguardano le unità edilizie di epoca storica, prive di particolare valore architettonico, ma caratterizzate da impianto, dimensioni, forma e finiture coerenti con il centro storico. Esse costituiscono una notevole parte del patrimonio edilizio esistente. Queste unità sono spesso articolate in corpi di fabbrica anche separati, in cui gli edifici principali sono posti in fregio alle strade e gli edifici secondari (nati contestualmente o successivamente all'impianto originario) sono posti all'interno dei cortili.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1, così come definiti dall'Articolo 11, consentono la demolizione totale dei manufatti edilizi e la loro ricostruzione con il mantenimento di volume, posizione e sagoma.

Modalità di attuazione:

intervento diretto	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS iii) interventi di restauro – RR iv) Interventi di risanamento conservativo – RC v) Interventi di ristrutturazione edilizia – RE 1, con possibilità di demolizione totale e ricostruzione con il mantenimento di volume, posizione e sagoma, secondo la definizione schematica «com'era e dov'era».
piano attuativo	oltre agli interventi consentiti con intervento diretto è consentita la demolizione totale e la ricostruzione con altra forma e posizione

vi) Interventi di sostituzione edilizia – RE 2.

Gli interventi di sostituzione edilizia RE 2 riguardano unità edilizie di epoca in genere non recente, fin dalla loro origine prive di valore storico o architettonico per forma o posizione o finiture o materiali, che è necessario migliorare.

Gli interventi di sostituzione edilizia – RE 2 appartengono alla categoria della nuova costruzione definiti dall'Articolo 12, e comprendono la demolizione totale dei manufatti edilizi e la loro ricostruzione con il mantenimento del volume, ma con diverse posizione e sagoma.

Obiettivo del Piano delle Regole è quello di una riorganizzazione del volume preesistente tramite sostituzione, per una sua più adeguata collocazione, da attuare con piano di recupero, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del centro storico.

Modalità di attuazione:

intervento diretto	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS iii) interventi di restauro – RR iv) Interventi di risanamento conservativo – RC v) Interventi di ristrutturazione edilizia – RE 1, con possibilità di demolizione totale e ricostruzione con il mantenimento di volume, posizione e sagoma, secondo la definizione schematica «com'era e dov'era»
piano attuativo	oltre agli interventi consentiti con intervento diretto sono consentiti vi) Interventi di sostituzione edilizia – RE 2 che prevedono la demolizione totale e la ricostruzione con altra forma e posizione

vii) Interventi di reintegrazione edilizia – RE 3.

Gli interventi di reintegrazione edilizia riguardano unità edilizie di epoca in genere non recente realizzate in periodo successivo alla seconda guerra mondiale, fortemente incoerenti con le caratteristiche del centro storico, per dimensione, altezza, forma e finiture, schematicamente definibili come "palazzi condominiali". Esse sono prive di valore storico o architettonico fin dalla loro origine o a causa di un rinnovo che ha fortemente alterato le preesistenti caratteristiche formali.

Gli interventi di reintegrazione edilizia – RE 3 appartengono alla categoria della nuova costruzione definiti dall'Articolo 12, e comprendono la demolizione totale dei manufatti edilizi e la loro ricostruzione con il mantenimento del volume, ma con diverse posizione e sagoma.

Pertanto, con intervento edilizio diretto, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Con piano di recupero è consentita la riorganizzazione del volume preesistente successiva alla demolizione, con un migliore inserimento ambientale, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del centro storico.

Modalità di attuazione:

intervento diretto	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS Sono ammesse solo le categorie che consentono la sopravvivenza dell'edificio
piano attuativo	oltre agli interventi consentiti con intervento diretto sono consentiti vi) Interventi di sostituzione edilizia – RE 2 che prevedono la demolizione totale e la ricostruzione con altra forma e posizione

viii) manufatti di servizio

Gli interventi sui manufatti di servizio degli accessori, riguardano le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, rustici, cabine, box e accessori in genere), normalmente estranee all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e di posizione, spesso contrastanti con l'edificio principale, con gli spazi liberi e con la qualità del tessuto storico.

Ove non dimostrato, i manufatti di servizio esistenti non esprimono volume computabile ai fini urbanistici e devono essere demoliti come indicato all'Articolo 21, punto 3.4.

Modalità di attuazione, consentita solo per i manufatti autorizzati e con il mantenimento della destinazione d'uso in atto:

intervento diretto: comunicazione	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO
intervento diretto:	ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS

D.I.A. o S.C.I.A.	
intervento diretto: permesso di costruire	sostituzione edilizia demolizione con ricostruzione nuova costruzione nei limiti di cui al successivo Articolo 23

Modalità di attuazione, per i manufatti non autorizzati:

intervento diretto: D.I.A. o S.C.I.A.	demolizione senza ricostruzione
--	---------------------------------

3. Unità minime di intervento

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi è chiamata "unità minima di intervento", che è così definita:

- 1) Per gli interventi di "manutenzione ordinaria", di "manutenzione straordinaria", di "restauro" e di "risanamento conservativo" l'unità minima di intervento è libera.
- 2) Per tutti gli altri interventi, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.
- 3) Si precisa che il perimetro di ciascun Piano di Recupero non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi del tessuto storico e delle cascine storiche", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del Comune, in base all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Articolo 20. Ambiti del centro storico ZTS1: prescrizioni planovolumetriche

1. Volume massimo consentito.

- 1.1. L'indice massimo di densità fondiaria If dei piani attuativi del centro storico è pari al valore maggiore tra il valore esistente e il 50% della densità media del centro storico.
- 1.2. L'indice esistente è dato dai volumi presenti nell'unità di intervento, rientranti nelle verifiche di SLP di cui all'Articolo 5, compresi i locali abitabili ed abitati esistenti aventi altezza inferiore al minimo prescritto.
- 1.3. Il 50% della densità media dell'ambito del centro storico corrisponde ai seguenti valori:

Capoluogo	If ≤ 3,30 mc/mq
Medassino	If ≤ 1,30 mc/mq
Oriolo	If ≤ 0,8 mc/mq
Campoferro	If ≤ 0,90 mc/mq
Torremenapace	If ≤ 0,95 mc/mq
Valle	If ≤ 1,08 mc/mq

2. Altezza massima consentita

- 2.1. L'altezza dei fabbricati previsti dai piani di recupero non potrà mai risultare superiore all'altezza del più alto degli edifici esistenti nel centro storico, con un massimo di sei piani complessivi assoluti fuori terra (compresi gli eventuali piani destinati ad accessori (al piano terra o nel sottotetto).

3. Allineamenti e tipologia

- 3.1. Ogni piano attuativo è soggetto all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche del tessuto storico, del mantenimento delle cortine edilizie e degli allineamenti stradali esistenti e di riproporre, ove possibile, i caratteri dell'impianto tipologico preesistente.

4. Edifici demoliti o crollati

- 4.1. Gli edifici di impianto preesistente non più presenti a causa di crolli o in seguito a demolizione, conservano i diritti volumetrici ai fini del loro recupero ai sensi delle presenti

norme. Essi sono stati individuati e riportati graficamente nelle tavole sulle modalità di intervento nel centro storico come soggetti a "Interventi di sostituzione edilizia – RE 2".

Articolo 21. Ambiti del centro storico ZTS1: prescrizioni morfologiche

1. Il presente Articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi negli ambiti del centro storico, indipendentemente dalla modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Emergenze
È fatto obbligo di tutela delle emergenze puntuali più significative, che sono:
 - 2.1. Androni e passi carrai
È fatto obbligo di mantenere, anche con diversa posizione passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.
 - 2.2. Edicole e pitture votive
Le edicole e le pitture votive devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. È consentita l'eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.
 - 2.3. Archi e portali
Gli archi ed i portali di valore storico presenti devono essere conservati.
3. Prescrizioni morfologiche generali
 - 3.1. Cortine stradali
Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti, fatte salve lievi modifiche ai fini della armonizzazione del tracciato viario. Nel caso di riedificazione, subordinata o no a piano attuativo, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.
 - 3.2. Fronti edilizi
Per gli edifici soggetti a restauro, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.
 - 3.3. Muri di recinzione
I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento, in quanto per la loro collocazione, giacitura e architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.
Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto, eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.
Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.
È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili, se non in sostituzione di recinzioni preesistenti o per delimitare i confini di proprietà esistenti prima della data di adozione delle presenti norme.
 - 3.4. Superfetazioni
Nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti e non coerenti con il contesto (vedi Articolo 19, sub viii) costituite da:
 - tettoie;
 - parti aggettanti chiuse o aperte;

- tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati.

3.5. Prescrizioni sui materiali

È obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:

- coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio o altro materiale che garantisca il medesimo aspetto (cemento);
- rivestimenti esterni: mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente) e intonaco civile;
- dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, davanzali, ecc.): intonaco strollato, mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente), intonaco civile e pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte, rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
- balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine pilastrini trasversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili) o in mattoni a vista di tipo vecchio;
- serramenti delle finestre: infissi, telai e imposte in legno o in materiale moderno (metallo, materie plastiche, ecc.) che presenti aspetto esterno simile al legno (naturale o verniciato). Le ante esterne dovranno essere di tipo pieno o a lamelle (persiane);
- serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
- serramenti e vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
- canali di gronda: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
- insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro - vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta. Non sono ammessi pannelli a filo con la cornice del foro - vetrina. Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizia, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione edilizia. Sono ammesse insegne a bandiera solo nei locali di pubblico ritrovo e negli esercizi di pubblica utilità, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta. È vietato l'uso dei seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.

3.6. Ascensori

L'inserimento di ascensori per disabili è sempre consentito, e condizionato al solo rispetto degli ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico e, nel caso in cui fossero di tipo esterno, al rispetto della distanza dai confini di proprietà.

3.7. Coordinamento progettuale

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità minima di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

4. Prescrizioni morfologiche particolari per interventi di restauro e di risanamento conservativo

4.1. Parti strutturali

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni morfologiche generali. In caso della impossibilità di recupero dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali

demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai. Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali, e che dovranno osservare una distanza tra l'uno e l'altro di almeno 5 metri.

4.2. Parti non strutturali

È prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torrini, altane, ecc., dovrà essere valutata in sede di progetto.

È prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. I canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata preverniciata.

È previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a mattoni a vista potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo che per gli zoccoli degli edifici.

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce, con tinte ottenute da terre naturali, nelle gamme dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Il colore dovrà essere confrontato con quello delle facciate della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto.

Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, deve essere effettuato con le più aggiornate tecnologie. Solo in caso di irrecuperabilità si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto della forma e del colore originari. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiana. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti).

4.3. Indicazioni tipo-morfologiche particolari per parti limitate (scale, soppalchi, corpi di collegamento)

Nel rifacimento o nella realizzazione ex novo di scale e soppalchi, nei corpi di collegamento fra edificio principale ed edificio secondario, ovvero quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno).

Articolo 22. Ambiti del centro storico ZTS1: aree libere pertinenziali

1. Interventi relativi alle aree libere pertinenziali

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente; potranno essere utilizzate come "aree verdi" o "aree pavimentate" con i criteri del presente articolo, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero.

Le tavole sulla "Disciplina degli interventi della città storica" indicano le "piazze" ed i "giardini" (pubblici o privati) più significativi da conservare.

2. Tutela delle aree verdi

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni dell'Allegato "Specie arboree e arbustive consigliate".

Le aree libere destinate a parco, giardino o orto, oltre alle piantumazioni, potranno prevedere opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.)

3. Tutela delle pavimentazioni

La pavimentazione dei cortili e degli androni esistenti dovrà essere conservata o ripristinata. Una loro sostituzione è consentita solo se migliorativa e conforme ai criteri della città storica.

Le nuove pavimentazioni potranno essere in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all'ambiente.

Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

Articolo 23. Ambiti del centro storico ZTS1: parcheggi privati

1. Nell'ambito del centro storico è consentita la realizzazione di parcheggi coperti, alle seguenti condizioni:
 - devono essere reperiti, di norma, al piano terreno degli edifici, ovvero ricavati attraverso il recupero degli edifici esistenti;
 - se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma. Non è consentita la posizione isolata in mezzo allo spazio cortilizio;
 - è fatto obbligo dell'impiego dei materiali prescritti per il centro storico
2. Nel caso in cui i parcheggi coperti siano ricavati al piano terra di edifici esistenti soggetti a sostituzione edilizia – RE 2 o reintegrazione edilizia – RE 3, è ammesso il trasferimento del volume esistente al piano sovrastante detti parcheggi, nel rispetto delle altezze di cui all'Articolo 20.
3. La modalità di attuazione obbligatoria per i parcheggi coperti non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti è il permesso di costruire.
4. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

Articolo 24. Ambiti del centro storico storico ZTS1: piano di recupero ex Caserma e Galleria di piazza Cesare Battisti

1. Nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del PdR è riportata, con apposita grafia, la perimetrazione del piano di recupero della ex Caserma (PR CS 1), i cui contenuti sono disciplinati dalle presenti norme (vedi Articolo 43, Articolo 44, Articolo 45), a cui si rimanda.
2. Nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del PdR è riportato altresì, con apposita grafia, il percorso pedonale "Galleria Piazza Cesare Battisti", inteso come passaggio coperto tra Piazza Fratelli Bandiera e piazza Cesare Battisti, che potrà essere realizzato, a mezzo di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, con il rispetto delle indicazioni planovolumetriche di cui all'Articolo 20, con destinazione d'uso anche completamente commerciale.

Sezione 2 Ambiti del tessuto consolidato residenziale

Articolo 25. Elenco degli ambiti del tessuto consolidato residenziale

1. Definizione

Si tratta degli ambiti della città consolidata, aventi destinazione prevalentemente residenziale, posti al di fuori del centro storico.

2. Suddivisione.

Gli ambiti del tessuto consolidato residenziale sono così suddivisi:

- ambiti residenziali, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio ad alta densità – ZTS2
- ambiti residenziali, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio a bassa densità – ZTS3
- ambiti residenziali, di conservazione e recupero, con impianto tipologico a villa o palazzina – ZTS4
- ambiti residenziali, di recente formazione ad alta densità - ZTR 1
- ambiti residenziali, aperti a media densità - ZTR 2
- ambiti residenziali, aperti a bassa densità - ZTR 3
- ambiti residenziali, aperti a bassissima densità - ZTR 4
- ambiti residenziali, con alta incidenza di verde privato – ZTVP

Articolo 26. Ambiti residenziali, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio ad alta densità – ZTS2

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "Ambito residenziale, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio ad alta densità – ZTS2" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, site in prossimità del centro storico del capoluogo, caratterizzate da un tessuto esistente prevalentemente compatto ed integro, comprendenti edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore storico-ambientale e di interesse per la tipologia insediativa locale.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali ZTS2 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali ZTS2 sono:

- riduzione delle diffuse situazioni di degrado
- avviare interventi finalizzati alla conservazione, riqualificazione, risanamento e migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico edilizio esistente
- proporre interventi tesi all'individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V Vicinato	●	
		M1 Medie < m ² 600	●	
		M2 Medie < m ² 2500 alloggio custode		●
		GS Grandi > m ² 2500 alloggio custode		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso alloggio custode	●	
DIREZIONALI	D1	Uffici	●	
		alloggio custode		
	D2	Att.priv.culturali sociali	●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		alloggio custode		
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini		●
alloggio custode				
	AP4	Rottamazione		●
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agric.		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	E	Interesse generale	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti nel seguente modo:

- per interventi conservativi o di ampliamento nei limiti di $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$: titolo abilitativo diretto
- per interventi di sostituzione con recupero del volume esistente ed $I_f > 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$: piano di recupero.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

I_f	=	il valore maggiore tra la densità esistente e $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
H_e	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 15,50 m
D_c	=	5,00 m
D_s	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
D_f	=	10,00 m
R_c	=	50%
R_o	=	80%
A_f	=	20%
N_p	=	un albero ogni 40 m^2 di A_f
S_{Pp}	=	$1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Prescrizioni tipo-morfologiche generali

I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.

Le coperture saranno a falde ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.

Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.

8. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

Negli interventi di recupero sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:

- gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, e spazi pubblici in genere, ed elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, etc.;
- sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
- nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, etc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
- nel caso di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione RE 1 e di nuova costruzione NC, la scelta tipologica e distributiva deve rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto; la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà inoltre essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:
 - attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione

delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;

- obbligo di allineamento lungo strada.

9. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

10. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

11. Spazi aperti

Gli spazi liberi di qualità devono essere tutelati nei caratteri esistenti, sia come potenziamento del verde privato sia come permeabilità delle sistemazioni a cortile:

- a) nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno;
- b) nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, si prevede la conservazione delle stesse, senza possibilità che vengano sostituite. Per le aree scoperte destinate a essere pavimentate in pietra (sono compresi ciottoli di fiume, beole, porfido), come rilevato in sede di progetto, ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante;
- c) nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere;
- d) per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti;
- e) nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

Articolo 27. Ambiti residenziali, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio a bassa densità – ZTS3

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "Ambito residenziale, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio a bassa densità – ZTS3" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, site ambiti esterni al centro storico del capoluogo, caratterizzate da un tessuto esistente prevalentemente compatto ed integro, comprendenti edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore storico-ambientale e di interesse per la tipologia insediativa locale.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali ZTS3 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali ZTS3 sono:

- riduzione delle diffuse situazioni di degrado

- avviare interventi finalizzati alla conservazione, riqualificazione, risanamento e migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico edilizio esistente
- proporre interventi tesi all'individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
		M1	Medie < m ² 600	●			AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500			●	AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			●		alloggio custode		●
		GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●	
alloggio custode			●	AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●		
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●			A2	Infrastrutture agric.		●	
DIREZIONALI		D1	Uffici		●		A3	Allevamenti		●
	alloggio custode		●			A4	Coltivazioni		●	
	D2	Att.priv.culturali sociali	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●		E	Interesse generale	●		
				●		P	Privati d'interesse pubbl.	●		

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 8,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Prescrizioni tipo-morfologiche generali

I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.

Le coperture saranno a falde ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.

Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.

8. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

Negli interventi di recupero sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:

- a) gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, e spazi pubblici in genere, ed elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, etc.;
- b) sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
- c) nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, etc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
- d) nel caso di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione RE 1 e di nuova costruzione NC, i volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto; la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà inoltre essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:
 - attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
 - obbligo di allineamento lungo strada.

9. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

10. Spazi aperti

Gli spazi liberi di qualità devono essere tutelati nei caratteri esistenti, sia come potenziamento del verde privato sia come permeabilità delle sistemazioni a cortile:

- a) nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno;
- b) nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, si prevede la conservazione delle stesse, senza possibilità che vengano sostituite. Per le aree scoperte destinate a essere pavimentate in pietra (sono compresi ciottoli di fiume, beole, porfido), come rilevato in sede di progetto, ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante;
- c) nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere;
- d) per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti;
- e) nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

Articolo 28. ~ Ambiti residenziali, di conservazione e recupero, con impianto tipologico a villa o palazzina – ZTS4

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "Ambito residenziale, di conservazione e recupero, con impianto tipologico a villa o palazzina – ZTS4" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, le porzioni di territorio urbano relativamente vicine al centro storico, caratterizzate da tipologie a villetta o palazzina di gradevole aspetto per forma e decorazioni di matrice otto/novecentesca, spesso con importante presenza di giardino privato, che costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore storico ed ambientale.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali ZTS4 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali ZTS4 sono:

- garantire la continuità della conservazione del patrimonio edilizio esistente
- proporre interventi tesi all'individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●	
		M1	Medie < m ² 600	●	
		M2	Medie < m ² 2500		●
			alloggio custode		●
		GS	Grandi > m ² 2500		●
	alloggio custode		●		
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		
		alloggio custode			
DIREZIONALI	D1	Uffici	●		
		alloggio custode			
	D2	Att.priv.culturali sociali	●		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		alloggio custode		●
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini		●
alloggio custode			●	
	AP4	Rottamazione		●
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agric.		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	E	Interesse generale	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If	=	il valore esistente con possibilità di incremento del 10% del volume esistente, non inferiore a 20 m ² di SLP
He	=	il valore esistente per interventi di recupero; per i sopralzi massimo 9,40 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Prescrizioni tipo-morfologiche generali

I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.

Le coperture saranno a falde ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.

Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.

8. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

Negli interventi di recupero sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:

- a) gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, e spazi pubblici in genere, ed elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, etc.;
- b) sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
- c) nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, etc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;

9. Spazi aperti

Gli spazi liberi di qualità devono essere tutelati nei caratteri esistenti, sia come potenziamento del verde privato sia come permeabilità delle sistemazioni a cortile:

- a) nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno;
- b) nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, si prevede la conservazione delle stesse, senza possibilità che vengano sostituite. Per le aree scoperte destinate a essere pavimentate in pietra (sono compresi ciottoli di fiume, beole, porfido), come rilevato in sede di progetto, ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante;
- c) nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere;
- d) per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti;
- e) nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

10. Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni dell'Articolo 18, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria – MO, manutenzione straordinaria – MS, restauro – RR, risanamento conservativo – RC, ristrutturazione edilizia – RE 1. Non sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia – RE 2 e di reintegrazione edilizia – RE 3.

Articolo 29. Ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità ZTR 1

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità ZTR 1" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da un'edificazione ad alta densità, con presenza sia di tipologie edilizie allineate lungo la strada sia di tipologie edilizie pluripiano isolate o a blocco.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali ZTR 1 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali ZTR 1 sono:

- il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manfatturiere		●	
		V Vicinato	●				alloggio custode		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	M1	Medie < m ² 600	●		AP2	Depositi a cielo aperto		●	
		M2	Medie < m ² 2500			●	AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			●		alloggio custode		●
	GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●		
		alloggio custode		●	AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●	
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●			A2	Infrastrutture agric.		●	
		alloggio custode		●		A3	Allevamenti		●	
DIREZIONALI	D1	Uffici	●			A4	Coltivazioni		●	
		alloggio custode		●	ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●		E	Interesse generale	●		
						●	P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 2,00 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 15,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

8. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

Articolo 30. Ambiti residenziali aperti a media densità ZTR 2

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali aperti a media densità ZTR 2" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a media densità, con tipologie edilizie pluripiano bifamiliari isolate, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo le più svariate modalità localizzative.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali ZTR 2 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali ZTR 2 sono:

- il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●					alloggio custode	
		M1	Medie < m ² 600	●			AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500			●	AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			●		alloggio custode		●
GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●			
	alloggio custode		●	AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●		
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●			A2	Infrastrutture agric.		●	
DIREZIONALI		D1	Uffici		●		A3	Allevamenti		●
	alloggio custode		●			A4	Coltivazioni		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
						E	Interesse generale	●		
					P	Privati d'interesse pubbl.	●			

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 1,50 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 12,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

8. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

Articolo 31. Ambiti residenziali aperti a bassa densità ZTR 3

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali aperti a bassa densità ZTR 3" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a bassa densità, con tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo le più svariate modalità localizzative.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali ZTR 3 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali ZTR 3 sono:

- il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●				AP2	alloggio custode	
		M1	Medie < m ² 600	●			AP3		Depositi a cielo aperto	
		M2	Medie < m ² 2500			●		Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			alloggio custode				
COMMERCIO INGROSSO	C2	GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●	
			alloggio custode							
DIREZIONALI	D1	Commercio ingrosso			●	A1	Abitazioni agricole		●	
		alloggio custode				A2	Infrastrutture agric.		●	
RICETTIVE	D2	Uffici		●		A3	Allevamenti		●	
		alloggio custode				A4	Coltivazioni		●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava			●	ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
						SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Publici	●	
							E	Interesse generale	●	
							P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If = il valore maggiore tra la densità esistente e 1,00 m³/m²

He = il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 9,50 m

Dc = 5,00 m

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

Df = 10,00 m

Rc = 35%

Ro = 80%

Af = 20%

Np = un albero ogni 40 m² di Af

SPP = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

8. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

Articolo 32. Ambiti residenziali aperti a bassissima densità ZTR 4

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali aperti a bassissima densità ZTR 4" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da

un'edificazione a bassa densità, con tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo le più svariate modalità localizzative.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali ZTR 4 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali ZTR 4 sono:

- il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		V Vicinato	●				alloggio custode		
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	M1	Medie < m ² 600	●		AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500			●	AP3	Depositi-magazzini	
			alloggio custode			alloggio custode			
	GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●	
		alloggio custode			AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●			A2	Infrastrutture agric.		●
		alloggio custode				A3	Allevamenti		●
DIREZIONALI	D1	Uffici	●			A4	Coltivazioni		●
		alloggio custode			ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
	D2	Att.priv.culturali sociali	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●			E	Interesse generale	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●		P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If = il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m³/m²

He = il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 8,50 m

Dc = 5,00 m

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

Df = 10,00 m

Rc = 30%

Ro = 80%

Af = 20%

Np = un albero ogni 40 m² di Af

SPP = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

8. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

Articolo 33. Ambiti residenziali con alta incidenza di verde privato ZTVP

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali con alta incidenza di verde privato ZTVP" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, con grandi giardini, orti e parchi di proprietà privata, che rivestono una particolare importanza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali ZTVP vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali ZTVP sono:

- Il mantenimento delle volumetrie abitative esistenti;
- La conservazione ed il potenziamento delle aree verdi.

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
		V Vicinato	●				alloggio custode			
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	M1	Medie < m ² 600	●		AP2	Depositi a cielo aperto			●
		M2	Medie < m ² 2500			●	AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode		●	alloggio custode				
	GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione			●	
		alloggio custode		●	AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole			●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●			A2	Infrastrutture agric.			●
		alloggio custode				A3	Allevamenti			●
DIREZIONALI	D1	Uffici	●			A4	Coltivazioni			●
		alloggio custode			ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio			●
	D2	Att.priv.culturali sociali	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●			E	Interesse generale		●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●		P	Privati d'interesse pubbl.		●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

È previsto esclusivamente il mantenimento della volumetria esistente. È ammesso un solo incremento fino al 20% della Superficie lorda di pavimento, e comunque non superiore ai 50 m², finalizzato al miglioramento degli standard abitativi, con altezza non superiore a 9,40 m.

Non sono ammesse altre nuove costruzioni, ad eccezione di manufatti accessori, quali autorimesse e locali per attrezzi, o elementi di arredo, per una superficie massima pari a 30 m² e con altezza netta interna non superiore a 2,50 m.

È consentita l'edificazione di autorimesse interrato, a condizione di realizzare una sovrastante coltre di coltivo di almeno 0,60 metri di spessore da sistemare a giardino e prato.

7. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

Sezione 3 Ambiti del tessuto consolidato produttivo

Articolo 34. Elenco degli ambiti del tessuto consolidato produttivo

1. Definizione

Si tratta degli ambiti della città consolidata, aventi destinazione prevalentemente produttiva.

2. Suddivisione

Gli ambiti produttivi del tessuto consolidato sono così suddivisi:

- Ambiti produttivi ZTP;
- Ambiti produttivi per lavorazione e deposito di prodotti di cava ZPC.
- Ambiti per parcheggi privati ZTPP

Articolo 35. Ambiti produttivi ZTP

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti produttivi ZTP" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione artigianale ed industriale, caratterizzate dalla presenza di fabbricati con tipologie edilizie produttive (capannoni e simili).

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti produttivi ZTP sono:

- il mantenimento ed il potenziamento delle attività produttive in atto;
- il recupero delle attività produttive dismesse;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●	
		M1	Medie < m ² 600	●	
		M2	Medie < m ² 2500		●
			alloggio custode		
		GS	Grandi > m ² 2500		●
alloggio custode					
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		
		alloggio custode			
DIREZIONALI	D1	Uffici		●	
		alloggio custode			
	D2	Att.priv.culturali sociali		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manfatturiere		●
		alloggio custode		
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini		●
alloggio custode				
AGRICOLE	AP4	Rottamazione		●
	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agric.		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici		●
	E	Interesse generale		●
	P	Privati d'interesse pubbl.		●

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.
- L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è consentito limitatamente al settore non alimentare.

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf = il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m²/m²

He = il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 12,50 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori

Dc = 5,00 m

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

Df = 10,00 m

Rc = 60%

Ro = 80%

Af = 20%

Np = un albero ogni 40 m² di Af

SPP = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, calcolato moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi per particolari destinazioni

Negli "ambiti produttivi ZTP" contrassegnati con apposita simbologia nella "Carta della disciplina delle aree", oltre alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, è ammesso l'insediamento di attività di rottamazione di autoveicoli e simili, purché in regola con le necessarie concessioni regionali. Per tali particolari attività dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri.

Uf = il valore maggiore tra la densità esistente e 0,25 m²/m²

He = il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 12,50 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori

Dc = 5,00 m

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici

	vicini, minimo 5,00 m
Df	= 10,00 m
Rc	= 25%
Ro	= 80%
Af	= 20%
Np	= un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	= 1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Prescrizioni particolari

Sono vietate, per una fascia profonda almeno 20 metri dal confine con gli ambiti residenziali ZTS 1, ZTS 2, ZTS 3, ZTS 4, ZTR 1, ZTR 2, ZTR 3, ZTR 4, ZTVP, le attività inserite nell'elenco di cui al DM 05-09-1984 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS." e s.m.i., salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

8. Attività di rottamazione AP4

Le attività di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli AP4 sono consentite solo nelle aree di ambito ZTP specificamente individuate con apposita simbologia grafica.

9. Piantumazione perimetrale

Nel caso di depositi a cielo aperto AP2 e di attività di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli AP4, è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata a doppio filare di alberi ad alto fusto, continua lungo tutti i confini del lotto, per costituire una barriera visiva di verde.

Articolo 36. Ambiti produttivi per lavorazione e deposito di prodotti di cava ZPC

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti produttivi per lavorazione e deposito di prodotti di cava ZPC" gli ambiti destinati esclusivamente al deposito e alla lavorazione di inerti, con esclusione dell'attività di cava.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti produttivi ZPC sono:

- il mantenimento ed il potenziamento delle attività produttive in atto

3. Destinazioni d'uso

Negli ambiti in oggetto è ammessa esclusivamente l'attività di deposito e lavorazione di inerti di cava. Non è ammessa l'attività di estrazione.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1	V Vicinato		●
		M1 Medie < m ² 600		●
		M2 Medie < m ² 2500 alloggio custode		●
		GS Grandi > m ² 2500 alloggio custode		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso alloggio custode		●
DIREZIONALI	D1	Uffici		●
		alloggio custode		●
	D2	Att.priv.culturali sociali		●
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		alloggio custode		●
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini		●
alloggio custode			●	
AGRICOLE	AP4	Rottamazione		●
	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agric.		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici		●
	E	Interesse generale		●
	P	Privati d'interesse pubbl.		●

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf = il valore maggiore tra la densità esistente e 0,20 m²/m²

He = il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 12,50 m

Dc = 5,00 m

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

Df = 10,00 m

Rc = 15%

Ro = 80%

Af = 20%

Np = un albero ogni 40 m² di Af

SPp = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, calcolato moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m

SPp = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

6. Prescrizioni particolari

L'area occupata dagli inerti non può essere superiore al 40% della superficie fondiaria Sf, e l'altezza degli inerti accumulati non deve superare i 10 metri.

Nel caso in cui gli ambiti in oggetto siano adiacenti ad ambiti con destinazione residenziale già edificati, in caso di interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti è prescritta la piantumazione di specie arboree o arbustive autoctone, secondo le indicazioni riportate in allegato alle presenti norme, poste lungo il perimetro dei lotti a contatto con le zone residenziali.

In adempimento alle indicazioni della provincia di Pavia, non sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso in atto. Alla cessazione dell'attività, gli ambiti saranno considerati come appartenenti agli "Ambiti agricoli" non pertinenziali E1", allo scopo di migliorare l'equilibrio ecologico delle aree interessate.

Articolo 37. Ambiti per parcheggi privati ZTPP

1. Definizione

Si tratta di aree a parcheggio privato, per la sosta dei veicoli pesanti al servizio di attività esistenti o di nuovo insediamento.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti a parcheggio privato ZTPP sono:

- garantire un'area di pertinenza, di dimensioni adeguate, al servizio delle attività produttive presenti sul territorio comunale che necessitano di ampi spazi per la sosta di camion e/o autovetture;
- garantire in tal modo il potenziamento di tali attività, evitando un eccessivo consumo di suolo, in coerenza con le più recenti disposizioni nazionali e regionali.

3. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

4. Disciplina urbanistica

Le aree oggetto del presente articolo possono essere destinate esclusivamente alla realizzazione di parcheggi all'aperto e al coperto, nei limiti degli indici e parametri urbanistici contenuti nella seguente tabella.

Ad eccezione della realizzazione di parcheggi e di piccoli manufatti al servizio delle attività produttive che non costituiscono SLP secondo la definizione delle presenti norme, è tassativamente vietata la costruzione di ogni altro tipo di edificio.

Uf = il valore maggiore tra la densità esistente e 0,05 m²/m²

He = 6,00 metri

Dc = 5,00 m

Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	20%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m

5. Prescrizioni particolari

La sistemazione a verde piantumato e ad essenze arbustive, nelle quantità di cui al comma precedente, deve interessare una superficie pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria.

6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V Vicinato		●
		M1 Medie < m ² 600		●
		M2 Medie < m ² 2500 alloggio custode		●
		GS Grandi > m ² 2500 alloggio custode		●
		COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso alloggio custode
DIREZIONALI	D1	Uffici		●
		alloggio custode		●
D2	Att.priv.culturali sociali		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		alloggio custode		●
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini alloggio custode		●
AGRICOLE	A1-A4	A1 Abitazioni agricole		●
		A2 Infrastrutture agric.		●
		A3 Allevamenti		●
		A4 Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR-P	SR Pubblici		●
		E Interesse generale		●
		P Privati d'interesse pubbl. (*)	●	

Nota destinazione p (*):

- è consentita solo la realizzazione di parcheggi privati, anche di interesse pubblico.

Sezione 4 Ambiti del tessuto consolidato commerciale

Articolo 38. Elenco degli ambiti del tessuto consolidato commerciale

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente commerciali.

2. Suddivisione

Gli ambiti commerciali del tessuto consolidato sono così suddivisi:

- Ambiti commerciali ZTC.
- Ambiti dei distributori di carburante ZTDC.

Articolo 39. Ambiti commerciali ZTC

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti commerciali ZTC" le parti di territorio comunale a prevalente destinazione commerciale/direzionale/terziaria.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti produttivi ZTC sono:

- il mantenimento ed il potenziamento delle attività commerciali in atto;
- il recupero delle attività commerciali dismesse;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi commerciali.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V Vicinato	●	
		M1 Medie < m ² 600	●	
		M2 Medie < m ² 2500 alloggio custode	●	
		GS Grandi > m ² 2500 alloggio custode		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●	
		alloggio custode		
DIREZIONALI	D1	Uffici	●	
		alloggio custode		
	D2	Att.priv.culturali sociali	●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manfatturiere		●
		alloggio custode		
	AP2	Depositi a cielo aperto	●	
	AP3	Depositi-magazzini	●	
alloggio custode				
AP4	Rottamazione		●	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agric.		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	E	Interesse generale	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m ² /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 12,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
Spp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento calcolato moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m

6. Prescrizioni particolari

La sistemazione a verde piantumato e ad essenze arbustive, nelle quantità di cui al comma precedente, deve interessare una superficie pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria.

Articolo 40. Ambiti dei distributori di carburante ZTDC

1. Definizione

Si tratta delle aree per gli impianti di distribuzione del carburante su strada e di prima assistenza agli autoveicoli, nonché per gli impianti di autolavaggio. Devono essere rispettate le disposizioni nazionali e regionali in materia, ed in particolar modo la Legge Regionale 5 ottobre 2004, n. 24 ("Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti") e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono riportate nella tabella seguente.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●	PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
		M1	Medie < m ² 600			●	AP2	Depositi a cielo aperto		●
			M2	Medie < m ² 2500			●	AP3	Depositi-magazzini	
		alloggio custode			●	alloggio custode			●	
		GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●	
alloggio custode			●	AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●		
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso			●	A2	Infrastrutture agric.		●	
DIREZIONALI		D1	alloggio custode			●	A3	Allevamenti		●
	Uffici				●	A4	Coltivazioni		●	
	D2	Att.priv.culturali sociali		●	ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	●		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici		●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●		E	Interesse generale		●	
				●		P	Privati d'interesse pubbl.		●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti in oggetto dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri.

Uf	=	0,40 m ² /m ²
He	=	6,00 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	30%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione calcolato moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m

Dal calcolo di Uf, Rc e Ro sono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

4. Ambiti urbanistici in cui è consentita la localizzazione di nuovi distributori di carburante e/o autolavaggi

Sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburante e autolavaggi e l'ammodernamento degli impianti esistenti, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal presente articolo, nonché delle prescrizioni particolari di cui al comma successivo, nei seguenti ambiti urbanistici:

- Ambiti della viabilità
- Fascia di rispetto per infrastrutture della mobilità

- Zone per il verde di mitigazione ambientale e infrastrutturale
 - Ambiti di qualunque tipo compresi nei “limiti di rispetto stradale” individuati graficamente nella “Carta della disciplina delle aree”, aventi una profondità di almeno 30,00 metri a partire dal confine della proprietà stradale, e limitatamente ai tratti di rettilineo
 - Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/P) e soggetti a piano di lottizzazione (ATP)
5. Ambiti urbanistici in cui non è consentita la localizzazione di nuovi distributori di carburante e/o autolavaggi
- È vietata l’installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante e/o autolavaggi in tutti gli ambiti urbanistici diversi da quelli indicati al comma precedente.
- Inoltre, all’interno del centro abitato, così come definito dal Nuovo Codice della Strada, è vietata l’installazione di nuovi impianti nelle zone pedonali e nelle zone a traffico limitato.
- All’esterno del centro abitato, i nuovi impianti non potranno essere collocati:
- in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci a Y) e sulla cuspide degli incroci stradali con accessi su più strade pubbliche
 - all’interno di curve aventi raggio minore o uguale a 100 metri
 - a distanza inferiore a 100 metri da incroci o accessi stradali. È ammessa una riduzione del 50% della suddetta distanza per gli impianti esistenti per i quali non sia possibile l’adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.
- In generale, sia all’interno che all’esterno del centro abitato, è vietata l’installazione di nuovi impianti che non siano dotati di sede propria, ossia per i quali il rifornimento alle autovetture avviene occupando la sede stradale.
- Infine, è vietata l’installazione di nuovi impianti nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e monumentale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, salvo autorizzazione dell’autorità competente alla tutela del vincolo, confermata dalla soprintendenza ai sensi della vigente legislazione.
6. L’installazione di nuovi impianti sarà consentita previa sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata alla definizione:
- dei tempi di concessione del servizio;
 - delle misure di mitigazione dell’impatto sul paesaggio e sull’ambiente e delle misure di prevenzione dei rischi;
 - delle modalità di bonifica e di recupero a seguito di dismissione.
7. Prescrizioni particolari
- Nella progettazione di impianti ricadenti negli ambiti del tessuto storico, al fine di mitigarne l’impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione a:
- utilizzo di materiali e colori adeguati all’ambiente circostante;
 - contenimento, nel numero e nella dimensione, di pali, cartelli, insegne luminose ed altra segnaletica.
 - Dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l’impianto verso le aree contermini.
8. Impianti ad uso privato
- Sono consentiti solo nei seguenti ambiti, per i solo impianti ad uso dell’attività aziendale:
- Ambiti produttivi ZTP
 - Ambiti commerciali ZTC
 - Piani urbanistici attuativi vigenti (PUAV) con destinazione d’uso produttiva e commerciale
 - Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/P) e soggetti a piano di lottizzazione (ATP)
 - Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/C) e soggetti a piano di lottizzazione (ATC)
 - Ambiti agricoli
9. Modalità di attuazione
- Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

CAPO II CITTÀ DA CONSOLIDARE

Articolo 41. Ambiti dei piani urbanistici attuativi vigenti PUAV

1. Definizione

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati o approvati, identificati con la sigla PUAV e con il proprio numero, nella «Carta della disciplina delle aree» del Piano delle Regole.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Nel caso in cui i piani urbanistici attuativi non siano stati attuati nei termini di efficacia, le relative aree mantengono la stessa destinazione urbanistica e rimangono subordinate all'approvazione di un nuovo piano attuativo con gli stessi indici e parametri originali.

Una volta scaduti i termini di efficacia, le aree incluse entro i perimetri di PUAV saranno soggette alla disciplina del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, in base alla loro destinazione: gli ambiti destinati a servizi pubblici e a viabilità (ceduti al comune o vincolati all'uso pubblico) diventeranno parte delle aree per servizi della categoria cui sono destinati (ad es. le aree a verde attrezzato diventeranno c2, i parcheggio d4, ecc.), mentre le aree residenziali entreranno a far parte degli ambiti della città consolidata del Piano delle Regole, secondo quanto specificato nelle successive tabelle del presente articolo.

3. Elenco dei piani di recupero del centro storico che si collocheranno fra gli ambiti ZTS1 - ambiti residenziali del centro storico .

numero ambito nelle tavole del PDR	superficie fondiaria m ²	volume di convenzione m ³	densità fondiaria m ³ /m ²	modalità di intervento tipo
PUAV 1	485	2.395	4,94	RE 1
PUAV 2	860	2.830	3,29	RE 1
PUAV 3	1.445	4.722	3,27	RE 1
PUAV 4	1.528	4.575	2,99	RE 1
PUAV 5	2.862	3.086	1,08	RE 1
PUAV 6	3.383	11.163	3,30	RE 1
PUAV 7	160	668	4,18	RE 1
PUAV 8	723	2.983	4,13	RE 1
PUAV 9	317	2.105	6,64	RE 1
PUAV 10	659	1.890	2,87	RE 1
PUAV 11	1.745	10.185	5,84	RE 1
PUAV 12	764	3.925	5,14	RE 1

4. Elenco dei piani di lottizzazione che si collocheranno fra gli ambiti ZTP - ambiti produttivi.

numero ambito nelle tavole del PDR	superficie fondiaria m ²
PUAV 18	60.076
PUAV 40	5.696

5. Elenco dei piani di lottizzazione che si collocheranno fra gli ambiti ZTC - ambiti commerciali.

numero ambito nelle tavole del PDR	superficie fondiaria m ²
PUAV19	16.752
PUAV41	6.085
PUAV42	14.538
PUAV43	4.875
PUAV44	20.853
PUAV45	7.315
PUAV46	15.743

6. Elenco dei piani di lottizzazione che si collocheranno fra gli ambiti residenziali, di recente formazione ad alta densità - ZTR 1

numero ambito nelle tavole del PDR	superficie fondiaria m ²	volume di convenzione m ³	densità fondiaria m ³ /m ²
PUAV 13	1.808	6.244	3,45
PUAV 16	34.640	92.562	2,67
PUAV 20	2.807	6.932	2,47

7. 6. Elenco dei piani di lottizzazione che si collocheranno fra gli ambiti residenziali, aperti a media densità - ZTR 2

numero ambito nelle tavole del PDR	superficie fondiaria m ²	volume di convenzione m ³	densità fondiaria m ³ /m ²
PUAV 21	7.919	10.410	1,31
PUAV 22	7.145	12.900	1,81
PUAV 23	5.548	10.914	1,97
PUAV 24	5.590	9.836	1,76
PUAV 36	8.223	11.641	1,42
PUAV 37	10.973	11.926	1,09

8. Elenco dei piani di lottizzazione che si collocheranno fra gli ambiti residenziali, aperti a bassa densità - ZTR 3

numero ambito nelle tavole del PDR	superficie fondiaria m ²	volume di convenzione m ³	densità fondiaria m ³ /m ²
PUAV 14	10.728	10.640	0,99
PUAV 15	7.028	4.087	0,58
PUAV 17	12.507	15.839	1,27
PUAV 25	4.094	6.434	1,57
PUAV 26	8.509	10.450	1,23
PUAV 27	15.944	18.900	1,19
PUAV 28	8.587	9.108	1,06

PUAV 29	3.097	3.797	1,23
PUAV 31	8.344	6.649	0,80
PUAV 38	13.433	9.890	0,74

9. Elenco dei piani di lottizzazione che si collocheranno fra gli ambiti residenziali, aperti a bassissima densità - ZTR 4

numero ambito nelle tavole del PDR	superficie fondiaria m ²	volume di convenzione m ³	densità fondiaria m ³ /m ²
PUAV 30	8.735	4.424	0,51
PUAV 32	7.472	5.244	0,70
PUAV 33	2.897	2.844	0,98
PUAV 34	6.511	5.304	0,81
PUAV 35	1.985	1.466	0,74
PUAV 39	27.354	30.333	1,11

CAPO III CITTÀ DA TRASFORMARE

Articolo 42. Ambiti di trasformazione

1. Definizione

Gli ambiti di trasformazione, definiti all'articolo 8 della L.r. n. 12/2005, sono le aree destinate alle trasformazioni "strategiche" previste dal Piano di Governo del Territorio con il Documento di Piano.

2. Disciplina urbanistica

Gli "ambiti di trasformazione" sono individuati nella "Carta delle previsioni di piano" del PGT e disciplinati dal Documento di Piano, al quale si rimanda, ed in particolare dalle "Norme Tecniche di Attuazione del DdP" e dalle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

CAPO IV AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

SEZIONE 1 Ambito del centro storico del piano di recupero della ex Caserma di Cavalleria (PRC 1)

Articolo 43. Ambito PRC 1: definizione, localizzazione, obiettivi

1. Il complesso edilizio dell'ex Caserma di Cavalleria, interamente di proprietà comunale, si trova nel cuore del centro storico di Voghera, nel quartiere compreso tra corso Fratelli Rosselli, via Gramsci, via Marsala e via Kennedy. Esso è costituito da due corti. La prima corte fu costruita negli anni 1857-1864 su progetto dell'ing. Paolo Cornaro, ed è caratterizzata da un notevole pregio monumentale, vincolata con apposito decreto della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano. Qui sono ospitate, nelle parti recentemente ristrutturate, la biblioteca, il museo geopaleontologico e parte degli uffici comunali. Gli altri edifici non sono ancora stati recuperati e si trovano in cattive condizioni. La seconda corte (corpo sud-est o "ala di levante"), è costituita anch'essa da edifici di valore storico e architettonico, costruiti in tempi più recenti (1928). Tali edifici non sono soggetti a vincolo monumentale diretto, ma al vincolo monumentale "ope legis" di cui all'art. 12, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), in quanto opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni.
2. L'ambito di trasformazione soggetto a Piano di Recupero PRC 1, oggetto del presente Titolo, riguarda entrambe le corti.
3. Molti edifici esistenti sono inutilizzati, ad eccezione della Biblioteca civica, del Comando Vigili Urbani e dell'Ufficio Tecnico comunale Lavori Pubblici, del museo storico "Giuseppe Beccari" e della scuola media "Giovanni Pascoli", di cui è prevista la dismissione.
4. Attraverso la presente previsione dell'ambito di trasformazione PRC 1, l'obiettivo prioritario del Piano delle Regole è il recupero, senza aumenti di volume, di tutti gli edifici esistenti, delle due corti di levante e di ponente, nel rispetto dei caratteri tipologici dell'impianto a corte originario, attraverso destinazioni d'uso (anche diverse dai servizi pubblici) compatibili con il contesto urbano in cui l'ambito è inserito.
5. Si sottolinea che il PGT di Voghera, con la previsione in oggetto, recepisce due tra i più importanti criteri di pianificazione suggeriti dal Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con DCR n. 951 del 17 febbraio 2010:
 - La tutela e valorizzazione dei centri storici e, in particolare, degli edifici di rilievo monumentale.
 - L'esigenza di evitare il consumo di suolo, in nome dei principi di sostenibilità dell'ambiente proclamati dalle più recenti normative comunitarie e statali.

Articolo 44. Ambito PRC 1: destinazioni d'uso

1. Al fine di incentivare il recupero degli edifici e di conseguire gli obiettivi di cui all'articolo precedente, nell'ambito di trasformazione PRC 1 è ammessa una pluralità di destinazioni d'uso:
 - Residenziale;
 - Paracommerciale (bar, ristoranti, artigianato di servizio, e simili);
 - Commerciale (esclusa la grande distribuzione di vendita);
 - Direzionale (uffici e studi professionali, attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali e simili);
 - Ricettiva (alberghi, case di riposo, attrezzature per lo svago e per lo spettacolo e simili);
 - Servizi pubblici e servizi privati di interesse pubblico (scolastici, sportivi, ricreativi, ricettivi, assistenziali e simili).
2. Escluse le attività produttive e le attività agricole, non ammesse perché palesemente estranee al contesto in cui l'ambito di trasformazione è inserito, è quindi consentito l'insediamento di una

molteplicità di destinazioni diverse, a condizione che le varie attività non interferiscano negativamente fra loro e con il contesto urbano circostante.

- Con riferimento alla destinazione commerciale, nell'ambito PRC 1 è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali fino alla media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2), alimentari e non alimentari, in numero libero.
- All'interno dell'ambito PRC 1, le diverse destinazioni d'uso potranno essere liberamente ripartite.
- Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riassunte nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V Vicinato	●		
		M1 Medie < m ² 600	●		
		M2	Medie < m ² 2500	●	
			alloggio custode	●	
		GS	Grandi > m ² 2500		●
alloggio custode			●		
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		
		alloggio custode			
DIREZIONALI	D1	Uffici	●		
		alloggio custode			
	D2	Att.priv.culturali sociali	●		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		alloggio custode		
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini		●
alloggio custode				
AP4	Rottamazione		●	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agricole		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	E	Interesse generale	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*): L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 45. Ambito PRC 1: categorie di intervento sugli edifici, indicazioni planovolumetriche e morfologiche

- L'ambito PRC 1 è compreso nel perimetro del centro storico del capoluogo di Voghera, identificato sulla base delle presenze indicate nelle tavolette dell'Istituto Geografico Militare (IGM prima levata 1890). Il perimetro del centro storico è rappresentato graficamente da una linea tratteggiata nella "Carta delle previsioni di piano".
- Il recupero degli edifici, pertanto, dovrà avvenire nel rispetto delle categorie di intervento indicate, per ciascuno di essi, nella "Carta della disciplina degli interventi nella città storica e nelle cascine storiche" del presente Piano delle Regole.
- Si prescrive inoltre che sia conservato l'originario impianto a corte della caserma, considerato nella sua globalità (ossia comprensivo delle due ali "ala di ponente" (nord-ovest) ed "ala di levante" (sud est), A tal fine, tutti gli edifici dovranno essere mantenuti nella loro posizione originaria (sono consentite lievi alterazioni della sagoma per esigenze funzionali), ad eccezione degli edifici dell'"ala di levante" di impianto non originario (quale la scuola media "Giovanni Pascoli"), che potranno essere demoliti e ricostruiti in allineamento stradale, per ricostituire il fronte edilizio originario della caserma su via Marsala.
- Oltre al recupero dei volumi esistenti, è consentita la realizzazione di volumi interrati, da destinare a funzioni compatibili con il contesto (quali, ad esempio, cinematografi, sale spettacolo, parcheggi), senza particolari limiti di superficie lorda di pavimento, nel rispetto dell'indice di permeabilità che non deve essere inferiore a 0,30 m²/m².
- Si ricorda che, essendo gli edifici soggetti al vincolo monumentale diretto e vincolo monumentale "ope legis" di cui all'art. 12, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, il progetto degli edifici dovrà essere approvato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano.

SEZIONE 2 Ambiti del tessuto consolidato residenziale soggetti a piano di recupero (PR): ex macello, ex dogana, ex fornace, ex Arona

Articolo 46. Ambiti PR: definizione e localizzazione, e destinazioni d'uso

1. Gli ambiti di trasformazione PR, soggetti a piano di recupero, si riferiscono ad aree già edificate ed occupate da attività dismesse (ex macello, ex dogana, ex fornace, ex Arona.), in cui il Piano delle Regole prevede il recupero degli edifici.
2. Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
		M1	Medie < m ² 600	●			AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500	●			AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			alloggio custode			●	
		GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●	
alloggio custode										
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●	
		alloggio custode				A2	Infrastrutture agricole		●	
DIREZIONALI	D1	Uffici	●			A3	Allevamenti		●	
		alloggio custode				A4	Coltivazioni		●	
	D2	Att.priv.culturali sociali	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●		E	Interesse generale	●		
							P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 47. Ambiti PR: prescrizioni particolari

1. Negli ambiti PR 1 (ex macello), PR 2 (ex dogana), PR 3 (ex fornace), PR 4 (ex Arona), il Piano delle Regole consente la demolizione e ricostruzione di tutti gli edifici esistenti, che si trovano in condizioni di degrado.
2. Fa eccezione l'edificio situato all'angolo tra via Veneto e via del Lavoro (ambito PR 1 dell'ex macello), vincolato con specifico decreto del Ministero per i Beni e Attività Culturali. Il decreto di vincolo, risalente al luglio 2005, ha dichiarato l'edificio "di interesse storico ed artistico" ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). Esso è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste dal Codice: in particolare, ai sensi dell'art. 21, qualsiasi intervento è subordinato all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano.
3. Si raccomanda, in ogni caso, la tutela e la conservazione di eventuali altri edifici che, pur non essendo vincolati, sono caratterizzati da elementi di pregio storico e/o architettonico, secondo la valutazione dei tecnici cui spetterà la progettazione degli interventi e la verifica dell'ufficio tecnico comunale.

Articolo 48. Ambiti PR: indice di utilizzazione minimo, incentivi edificatori per compensazione urbanistica e per edilizia residenziale sociale

1. Indice di edificabilità minimo Ut_{min}

Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione PR un indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_{min} , che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.

2. Incentivi edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, il Piano delle Regole promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:

- Applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (vedi Documento di Piano);
- Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (vedi Documento di Piano).

2.1. Indice di edificabilità aggiuntivo It_{agg} per compensazione

Il Piano delle Regole promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della compensazione urbanistica per i piano di recupero disciplinati dalla presente sezione: a tal fine, a ciascun piano di recupero PR viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo Ut_{agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice:

- provenga dal volume di compensazione V_{comp} od U_{comp} (vedi Tabelle del Documento di Piano) attribuito dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" individuati dal Piano dei Servizi.

L'indice aggiuntivo Ut_{agg} può raggiungere il valore massimo di $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

2.2. Indice bonus Ut_{bon} edilizia residenziale sociale e

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia residenziale sociale, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti PR un indice bonus Ut_{bon} da destinare alla suddetta edilizia residenziale sociale, così come definita dalle norme tecniche di attuazione del Documento di Piano, in aggiunta all'indice minimo It_{min} , utilizzabile per le destinazioni consentite. L'indice bonus It_{bon} concesso è il seguente:

$$Ut_{bon}=0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3. Indici e parametri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione residenziale a bassa densità soggetti a piano di lottizzazione (ATR/C) sono i seguenti:

Ut_{min}	=	$0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Ut_{agg}	=	$0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Ut_{bon}	=	$0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per compensazione
Ut_{tot}	=	$0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per edilizia residenziale sociale
He	=	15,50 m (massimo 5 piani fuori terra)
Dc	=	10,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m^2 di Af
Spp	=	$1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. L'indice di utilizzazione fondiario U_f sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.

Articolo 49. Ambiti PR: aree per servizi pubblici

1. La superficie delle aree da cedere, comprensiva delle aree per opere di urbanizzazione primaria e delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, è fissata nel 40% della superficie territoriale di ciascun ambito, come riportato nella tabella successiva.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
TUTTE LE DESTINAZIONI	40% della superficie territoriale St	40% della superficie territoriale St	nessuna monetizzazione

- La ripartizione delle aree per servizi da cedere (viabilità, verde attrezzato, parcheggi, ecc.) sarà definita in sede di presentazione dei Piani di Recupero.
- Le aree da cedere, inoltre, non dovranno inoltre risultare inferiori alle seguenti quantità, definite in forma parametrica a seconda delle destinazioni d'uso:

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	18,00 mq/ab	8,50 mq/ab
PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	5% della SLP produttiva di progetto	5% della SLP produttiva di progetto
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Documento di Piano (Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati)		
TERZIARIA (commerciale all'ingrosso, direzionale, ricettiva)	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

Articolo 50. Ambiti PR: capacità edificatoria

- La tabella alla pagina seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di recupero (PR).

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot m ² /m ²	Superficie lorda di pavimento massima SLP_max m ²	Volume totale V_tot m ³	Abitanti Ab n
PR 1	Voghera	Via Veneto/via del lavoro	8.887	0,60	5.332	15.997	107
PR 2	Voghera	Via Toscana/via San	38.818	0,60	23.291	69.872	466
PR 3	Voghera	Strada dei Prati Nuovi	54.449	0,60	32.669	98.008	653
PR 4	Voghera	Via Cesare Pozzoni	6.353	0,60	3.812	11.435	76
TOTALE			108.507	1,35	65.104	195.313	1.302

TITOLO II SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO I AMBITI AGRICOLI

Sezione 1 **Ambiti agricoli: norme generali, forme e materiali, allevamenti**

Articolo 51. Ambiti agricoli: norme generali

1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, con attenzione anche alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Negli ambiti agricoli, gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/2005, che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Gli ambiti agricoli sono stati così suddivisi:

- Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA
- Ambiti agricoli normali – E1
- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di primo livello – E2
- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello – E3
- Ambiti agricoli dei centri abitati – E4

In parte degli ambiti agricoli si sovrappongono i retini degli "ambiti agricoli di frangia urbana – E5" e degli "ambiti agricoli di protezione visiva delle cascine – E6", che individuano rispettivamente:

- zone di cintura inedificabili posta tra i centri abitati e la campagna circostante
- aree di tutela delle cascine di interesse storico e ambientale, nelle quali è opportuno limitare l'edificazione al fine di non precludere la veduta panoramica delle cascine stesse.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti agricoli sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli, intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso;
- la salvaguardia del valore storico e ambientale delle cascine storiche e la loro rivitalizzazione, tutelandone la morfologia ed incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte gli ambiti agricoli valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale, che si aggiungono a quelle riportate nelle "Norme Tecniche di Tutela Paesaggistica" del Documento di Piano:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- il sistema irriguo, così come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT, dovrà essere salvaguardato;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale dovranno essere mantenuti.

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi negli ambiti agricoli sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005.

5. Modalità di attuazione degli interventi

Negli ambiti agricoli, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- Nuove costruzioni: permesso di costruire.
- Ampliamenti ed interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: titolo abilitativo semplice (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, ecc.)

6. Destinazioni d'uso

In tutti gli ambiti agricoli, le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

La tabella non si applica:

- agli edifici situati in ambito agricolo ma non più adibiti ad usi agricoli, per i quali le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono dettagliate all'Articolo 56.
- all'ambito agricolo dei centri abitati E4

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1	V Vicinato (*)	●	
		M1 Medie < m ² 600		●
		M2 Medie < m ² 2500 alloggio custode		●
		GS Grandi > m ² 2500 alloggio custode		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso alloggio custode		●
DIREZIONALI	D1	Uffici		●
		alloggio custode		●
D2	Att.priv.culturali sociali		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		alloggio custode		●
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini		●
alloggio custode			●	
AP4	Rottamazione		●	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	●	
	A2	Infrastrutture agric.	●	
	A3	Allevamenti	●	
	A4	Coltivazioni	●	
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	●	
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	E	Interesse generale		●
	P	Privati d'interesse pubbl.		●

Nota destinazione C1 (*):

L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito solo per prodotti coltivati dall'azienda agricola

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Fatti salvi gli ambiti agricoli descritti successivamente e nei quali non è consentita ovvero è limitata l'edificazione, valgono i seguenti valori.

7.1. Per gli interventi residenziali (abitazioni dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda):

If	=	a)	0,06 m ³ /m ² su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
	=	b)	0,01 m ³ /m ² per un massimo di 500 m ³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
	=	c)	0,03 m ³ /m ² quadrato sugli altri terreni agricoli

He = 8,50 m

SPP = 1 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione o ampliamento

7.2. Per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture agricole:

Rc	=	a)	10% dell'intera superficie aziendale
	=	b)	20% dell'intera superficie aziendale nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche
	=	c)	40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre

He = a) 8,50 m per i fabbricati

= b) 18,00 m per serbatoi, silos e simili

SPP = 1 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione o ampliamento calcolato moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m

7.3. Per tutti gli interventi:

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 5,00 m per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di 5,00 m dovrà essere rispettata anche per le nuove recinzioni, ove ammesse

8. Gli indici If e Rc di cui ai commi 7.1 e 7.2 si applicano alla superficie complessiva di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda agricola, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini (LR 12/2005, art. 59, comma 5).
9. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, gli indici If e Rc di cui ai commi 7.1 e 7.2 sono incrementati del 20 per cento (LR 12/2005, art. 59, comma 4-bis).
10. Gli indici Rc di cui al comma 7.2 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva dell'azienda agricola (LR 12/2005, art. 59, comma 7).
11. Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale (LR 12/2005, art. 59, comma 2)

Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori siano prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.

Articolo 52. Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali

1. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzione di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con l'eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive negli ambiti agricoli delle cascine storiche - EA, in tutti gli ambiti agricoli si prescrive:
 - 1.1. Edifici residenziali (abitazioni dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda)
 - Facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale.
 - Rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista o in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non per parti limitate o decorazioni complementari.
 - Serramenti delle finestre: devono essere in legno o metallo verniciato.
 - Serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato.
 - Coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti con il contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale.
 - Canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.
 - 1.2. Edifici per attrezzature e infrastrutture produttive

Possono essere "in opera" o "prefabbricati", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali.

 - Pareti esterne: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.
 - Coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone o nelle gamme della terracotta.

1.3. Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi.

- Recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca. Esse dovranno avere altezza non superiore a 2,00 m ed essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde), senza zoccolo di muratura, calcestruzzo od altro.
- Recinzioni delle costruzioni: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza, e comunque in proporzione non superiore a 10 mq di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici. Esse potranno avere zoccolo di altezza massima di 60 cm (in muratura o calcestruzzo o altro) e sovrastante inferriata di metallo.

Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di 6,00 m, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

Articolo 53. Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

1. Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alle altre misure di tutela dell'ambiente.
2. I nuovi allevamenti devono essere dimensionati in rapporto alle caratteristiche produttive dell'azienda agricola, ossia collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, ed alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
3. In particolare, l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dalle abitazioni esterne, conformemente ai regolamenti in materia ed in particolare al Regolamento Locale d'Igiene.
4. Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali in materia.
5. Distanze dei nuovi allevamenti dalle costruzioni esistenti

Secondo quanto indicato al Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono rispettare le seguenti distanze dagli edifici esistenti in ambiti urbanistici contigui non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.), la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone:

- Allevamenti di suini, polli e conigli: 200 metri.
- Allevamenti di cavalli, cani, bovini e ovini: 100 metri.

6. Distanze delle nuove costruzioni dagli allevamenti esistenti

I nuovi edifici previsti in ambiti non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.) contigui ad allevamenti esistenti, e la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone, sono soggetti al rispetto delle medesime distanze indicate dal comma precedente per i nuovi allevamenti.

Sezione 2 Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

Articolo 54. Ambiti agricoli: edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

1. Negli ambiti destinati all'agricoltura, gli interventi di cui all'art. 62 della LR 12/2005, relativi agli edifici esistenti, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei

volumi tecnici, sono disciplinati dalla presente Sezione.

2. Gli articoli successivi definiscono pertanto particolari indicazioni relative a:
 - Edifici esistenti destinati alla conduzione agricola.
 - Edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola.
 - Piccoli manufatti di servizio.

Articolo 55. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola

1. Interventi di recupero

Negli ambiti destinati all'agricoltura, per gli edifici esistenti aventi destinazione agricola, ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito interessato, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e recupero abitativo dei sottotetti.

2. Interventi di ampliamento

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 50 m² di superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso residenziale e del 20% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferiti ad ogni unità immobiliare esistente.

Per la destinazione d'uso residenziale, detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.

3. Accessori

E' consentita in entrambi i casi la realizzazione degli accessori.

Articolo 56. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

1. Le norme del presente Articolo si applicano agli edifici esistenti situati negli ambiti destinati all'agricoltura, alla data di adozione delle presenti norme, non erano destinati alla conduzione agricola per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi. Detto rapporto pertinenziale deve essere dimostrato dalla proprietà mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, autocertificazione o altra idonea documentazione.

2. Destinazioni d'uso

È consentito il solo mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PdR, oltre alle destinazioni d'uso degli ambiti agricoli (vedi Articolo 51).

3. Edifici esistenti residenziali e non residenziali

Con riferimento alle definizioni dell'Articolo 18, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC, ristrutturazione edilizia RE 1 e la realizzazione degli accessori e dei volumi tecnici.

Non sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia RE 2 e di reintegrazione edilizia RE 3.

4. Edifici esistenti residenziali

Sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento di ogni unità immobiliare esistente, fino ad un massimo di 30 m² di SLP. Detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.

5. Edifici esistenti non residenziali

Non sono consentiti ampliamenti.

6. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente Articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste dalle

presenti norme, da stalle, concimaie, colture speciali (vedi Articolo 53).

Articolo 57. Ambiti agricoli: piccoli manufatti di servizio

1. Definizione

Con riferimento al comma 1-bis dell'art. 62 della LR 12/2005, ed alle procedure ivi previste, il presente Articolo disciplina la realizzazione di "piccoli manufatti di servizio", costituiti da edifici di piccole dimensioni, isolati, per il deposito di attrezzi e derrate agricole, legnaie e servizi igienici. Essi possono essere destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo.

2. Dimensioni

I piccoli manufatti di servizio devono rispettare i seguenti indici e parametri.

Sc = SLP = massimo 16,00 m²

Hr = massimo 3,00 m

H = altezza netta interna non superiore a 2,50 m

Dc = minimo 5,00 m

Ds = minimo 5,00 m

Df = minimo di 10,00 m

3. Lotto minimo e distanze

È consentito un solo manufatto per ciascun podere ("lotto minimo Lm") di superficie non inferiore a 5 pertiche milanesi (= 3.270 mq), alla distanza minima, misurata sulle strade di accesso, di 1 km dalla sede aziendale o dall'abitazione del proprietario o del conduttore o di 500 metri da altri manufatti simili o aventi la medesima destinazione.

4. Caratteristiche

Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali del contesto, i piccoli manufatti devono essere realizzati secondo le indicazioni dell'Articolo 52 (Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali).

Sezione 3 Ambiti agricoli: suddivisione

Articolo 58. Ambiti agricoli normali

1. Definizione

Sono gli ambiti destinati allo svolgimento della normale attività agricola.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- la coltivazione dei terreni, il mantenimento delle attività agricole in atto;
- il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione

Negli ambiti agricoli normali devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione, le destinazioni d'uso e ogni altra disposizione contenuti nell'Articolo 51, Articolo 52, Articolo 53, Articolo 54, Articolo 55, Articolo 56 e Articolo 57.

Articolo 59. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di primo livello

1. Definizione

Sono gli ambiti, destinati allo svolgimento della normale attività agricola, individuati nella cartografia regionale come "elementi di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER),

approvata con DGR n. 8515 del 26 novembre 2008 e successivamente modificata con DGR n. 10962 del 30 dicembre 2009.

2. Individuazione degli ambiti nella "Carta della disciplina delle aree"

Gli ambiti in oggetto sono stati individuati adattando alla scala comunale gli "elementi di primo livello" della RER riportati sulla cartografia regionale, seguendo il principio della scala di maggior dettaglio.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti in oggetto sono:

- la coltivazione dei terreni ed il mantenimento delle attività agricole in atto;
- il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici.

Inoltre, il Piano delle Regole fa propri gli obiettivi posti dalla DGR n. 10962/2009 sugli "elementi di primo livello" della RER:

- la conservazione della continuità territoriale;
- il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui;
- il mantenimento del reticolo di canali e la gestione della vegetazione spondale con criteri più naturalistici, eventualmente facendo ricorso ad incentivi del Piano di Sviluppo Rurale (PSR);
- la conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue.

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione

Negli ambiti agricoli del presente articolo devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione le destinazioni d'uso e ogni altra disposizione contenuti nell'Articolo 51, Articolo 52, Articolo 53, Articolo 54, Articolo 55, Articolo 56 e Articolo 57.

5. Opere di rinaturazione compensativa per interventi di nuova costruzione

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, eventuali interventi di trasformazione previsti dagli strumenti urbanistici sugli ambiti che fanno parte della Rete Ecologica Regionale (gli "elementi" della RER) devono essere accompagnati da opportune opere di rinaturazione compensativa.

In recepimento di tale normativa, si prescrive che, in tutti i casi di nuove edificazioni negli ambiti agricoli in oggetto, siano poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi le seguenti opere di rinaturazione compensativa:

- Piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 50% del perimetro esterno dei lotti di intervento.

Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle presenti norme.

Articolo 60. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello

1. Definizione

Sono gli ambiti, destinati allo svolgimento della normale attività agricola, individuati nella cartografia regionale come "elementi di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8515 del 26 novembre 2008 e successivamente modificata con DGR n. 10962 del 30 dicembre 2009.

2. Individuazione degli ambiti nella "Carta della disciplina delle aree"

Gli ambiti agricoli in oggetto sono stati individuati adattando alla scala comunale gli "elementi di secondo livello" della RER riportati sulla cartografia regionale, seguendo il principio della scala di maggior dettaglio.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti agricoli in oggetto sono:

- la coltivazione dei terreni ed il mantenimento delle attività agricole in atto;
- il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici.

Inoltre, il Piano delle Regole fa propri gli obiettivi posti dalla DGR n. 10962/2009 sugli "elementi di secondo livello" della RER:

- la conservazione della continuità territoriale;
- il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui;

- il mantenimento del reticolo di canali e la gestione della vegetazione spondale con criteri più naturalistici, eventualmente facendo ricorso ad incentivi del Piano di Sviluppo Rurale (PSR);
 - la conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue.
4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione
- Negli ambiti agricoli del presente articolo devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione le destinazioni d'uso e ogni altra disposizione contenuti nell'Articolo 51, Articolo 52, Articolo 53, Articolo 54, Articolo 55, Articolo 56 e Articolo 57.
5. Opere di rinaturazione compensativa per interventi di nuova costruzione
- Ai sensi della DGR n. 10962/2009, eventuali interventi di trasformazione previsti dagli strumenti urbanistici sugli ambiti che fanno parte della Rete Ecologica Regionale (gli "elementi" della RER) devono essere accompagnati da opportune opere di rinaturazione compensativa.
- In recepimento di tale normativa, si prescrive che, in tutti i casi di nuove edificazioni negli ambiti agricoli in oggetto, siano poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi le seguenti opere di rinaturazione compensativa:
- Piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 50% del perimetro esterno dei lotti di intervento.
- Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle presenti norme.

Articolo 61. Ambiti agricoli dei centri abitati – E4

1. Definizione
- Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente agricoli, situati all'interno del centro abitato del capoluogo e delle frazioni.
2. Zone di recupero
- Gli ambiti oggetto del presente articolo vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.
3. Obiettivi del Piano delle Regole
- Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti BE sono:
- la continuazione dell'attività agricola attualmente esercitata
 - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi
4. Destinazioni d'uso
- Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1	V	Vicinato (*)	●	
		M1	Medie < m ² 600	●	
		M2	Medie < m ² 2500		●
			alloggio custode		●
		GS	Grandi > m ² 2500		●
		alloggio custode		●	
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso		●	
		alloggio custode		●	
DIREZIONALI	D1	Uffici		●	
		alloggio custode		●	
	D2	Att.priv.culturali sociali		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	●		

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manfatturiere		●
		alloggio custode		●
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini		●
		alloggio custode		●
AP4	Rottamazione		●	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	●	
	A2	Infrastrutture agric.	●	
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	●	
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	E	Interesse generale		●
	P	Privati d'interesse pubbl.		●

Nota destinazione C1 (*):

L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito solo per prodotti coltivati dall'azienda agricola

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

6. **Appartenenza all'ambito agricolo**
Gli ambiti del presente articolo sono da considerarsi, a tutti gli effetti, ambiti di tipo agricolo.
Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005.
7. **Indici e parametri urbanistici ed edilizi**
Valgono i valori, relativi alle possibilità edificatorie, indicati per gli ambiti agricoli nelle Sezioni 6 e 7 del presente Capo, compreso, ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, il trasferimento delle superfici copribili e dei volumi appartenenti agli altri ambiti agricoli. Nel solo ambito del lotto interessato dal presente articolo, comunque, il rapporto di copertura Rc non può superare il valore del 50%.
8. **Edifici esistenti**
Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
9. **Salvaguardia del verde privato**
Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.
10. **Prescrizioni particolari**
Negli ambiti in oggetto non sono consentiti nuovi allevamenti di bestiame, se non nel numero di capi limitato all'uso familiare.

Articolo 62. Ambiti agricoli di frangia urbana – E5

1. **Definizione**
Sono le aree relative alle porzioni degli ambiti agricoli posti al margine del centro abitato del capoluogo e delle frazioni, considerati come ambiti di mediazione tra città e campagna che devono rimanere liberi e coltivati.
2. **Obiettivi del Piano delle Regole**
Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli "ambiti agricoli di frangia urbana" sono:
 - l'inedificabilità, ad eccezione degli edifici accessori e dell'ampliamento di edifici esistenti;
 - l'esercizio delle attività agricole e di tutela ambientale
3. **Edificabilità ammessa**
Gli "ambiti agricoli di frangia urbana" sono sottoposti a rigorosa salvaguardia, e sono edificabili limitatamente a:
 - ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, dei criteri di progettazione, delle destinazioni d'uso e di ogni altra disposizione contenuti nell'Articolo 51, Articolo 52, Articolo 53, Articolo 54, Articolo 55, Articolo 56 e Articolo 57.
 - realizzazione di autorimesse, accessori e impianti tecnologici, nei limiti di 1 m²/10 m³ dell'edificio principale.

Articolo 63. Ambiti agricoli di protezione visiva delle cascine – E6

1. **Definizione**
Sono ambiti situati in adiacenza alle cascine ritenute di maggiore interesse storico ed ambientale, in cui il Piano delle Regole limita fortemente le possibilità edificatorie, per proteggerne la veduta panoramica.
2. **Obiettivi del Piano delle Regole**
Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli "ambiti di protezione visiva delle cascine" sono:
 - l'inedificabilità, ad eccezione degli edifici accessori;
 - l'esercizio delle attività agricole e di tutela ambientale consentite negli ambiti urbanistici a cui si sovrappongono
3. **Edificabilità ammessa**

Gli "ambiti agricoli di protezione visiva delle cascine" sono sottoposti a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili. Vi è consentita la realizzazione di autorimesse, accessori e impianti tecnologici, soggetti ad atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 m²/10 m³ dell'edificio principale, sito nell'ambito interessato, in ambito adiacente o in ambito a distanza non superiore a 300 metri.

4. Prescrizioni particolari

Negli ambiti oggetto del presente articolo è ammessa, ed anzi incentivata, la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, secondo le indicazioni riportate in allegato alle presenti norme, ai fini di un arricchimento del patrimonio paesaggistico, naturalistico ed ecologico della campagna vogherese.

Tuttavia, occorrerà prestare grande attenzione a non ostruire la visuale delle cascine di interesse storico e ambientale, limitando le altezze degli alberi e collocando, in generale, tutte le essenze in zone opportune.

Sezione 4 Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA

Articolo 64. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA

1. Definizione

Sono gli ambiti in cui sono localizzati gli edifici o i complessi edilizi rurali, presenti nelle tavolette IGM di prima levata (1890), con impianto di valore storico, che hanno conservato in tutto o in parte le caratteristiche originarie.

Essi sono perimetrati con apposita grafia nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR. Con la medesima grafia è indicato il «perimetro del centro storico» richiamato all'Articolo 17 delle presenti norme.

2. Obiettivi

Gli ambiti agricoli delle cascine storiche sono destinati alla salvaguardia del valore storico-ambientale delle cascine. Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

- la conferma della destinazione d'uso agricola, se in atto;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso;
- la rivitalizzazione delle cascine storiche, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

3. Zone di recupero

Gli ambiti agricoli delle cascine storiche vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

4. Quadro conoscitivo e tutela dei beni ambientali e storico-artistico-monumentali.

4.1. Il quadro conoscitivo richiesto dagli articoli 8 e 10 della l.r. n. 12/2005 ed in particolare quello dei beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero individuati dal presente PGT, è costituito dai seguenti elaborati specifici del DdP e del PdR:

	- Tavola "Mappa dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali"
	- Tavole "Carta del paesaggio" (contenenti l'individuazione dei caratteri del paesaggio - bellezza, natura, storia - e la localizzazione dei vincoli del Codice dei Beni culturali e degli edifici di valore artistico, storico e simbolico)
DdP:	- Fascicolo "Il paesaggio ed il rapporto con il piano paesaggistico regionale"
PdR:	- Fascicolo "Analisi delle cascine storiche (Paesaggio agrario e dimore agricole)"

4.2. La tutela dei medesimi beni è affidata, oltre che alle presenti norme, alle Norme tecniche di tutela paesaggistica del Documento di Piano.

5. Categorie di intervento consentite sugli edifici.

- 5.1. Per ciascun edificio dell'ambito agricolo delle cascine storiche (disciplinato dai successivi articoli delle presenti norme) sono ammesse le categorie di intervento indicate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche – CASCINE (parte I e parte II)". Ogni categoria consente, oltre alla propria e se non indicato diversamente, anche le categorie di grado inferiore.
- 5.2. La definizione delle categorie degli interventi edilizi con le opere consentite è riportata nei precedenti Articolo 9, Articolo 10, Articolo 11 e Articolo 12.
6. Norme generali
- Fatti salvi i limiti alle possibilità edificatorie di cui al comma precedente e le eventuali disposizioni più restrittive di cui agli articoli seguenti, per gli ambiti agricoli delle cascine storiche valgono tutte le disposizioni contenute nella 0 e 0 del presente 0, in quanto si tratta di ambiti agricoli a tutti gli effetti, con speciale riferimento alle destinazioni d'uso.

Articolo 65. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: modalità di intervento e modalità di attuazione

1. Piani attuativi per il recupero del patrimonio edilizio esistente.
 - 1.1. Negli ambiti agricoli delle cascine storiche è prevista l'attuazione degli interventi anche a mezzo di piani di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457,
 - 1.2. Il piano di recupero è obbligatorio nei casi espressamente indicati dal successivo comma Articolo 19.2 (Definizione delle categorie di intervento e modalità di attuazione) e deve essere esteso almeno all'unità minima di intervento di cui al successivo comma Articolo 19.3 del presente articolo.
 - 1.3. Il piano di recupero è consentito in tutti gli altri casi, quando venga proposta una diversa organizzazione planovolumetrica degli edifici esistenti con le indicazioni del medesimo comma Articolo 19.2. Non potranno essere ricollocati gli edifici soggetti a restauro, che non potranno essere rimossi e di cui dovrà essere confermata la categoria di intervento.
 - 1.4. Per interventi riferiti a complessi edilizi di superficie lorda di pavimento non superiore a 250 m², il piano di recupero potrà essere sostituito da un permesso di costruire convenzionato.
 - 1.5. I contenuti dei Piani di Recupero e dei permessi di costruire convenzionati sono definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.
2. Definizione delle categorie di intervento e modalità di attuazione.
 - 2.1. Gli interventi consentiti appartengono alle seguenti categorie, per le quali valgono le precisazioni e le modalità di attuazione a seguito indicate:
 - i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO.

Gli interventi di manutenzione ordinaria MO non producono cambiamenti di rilevanza urbanistica, ma garantiscono la conservazione degli edifici e, di conseguenza, sono sempre ammessi per tutti gli edifici.

Modalità di attuazione: intervento diretto
 - ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS.

Gli interventi di manutenzione straordinaria MS non producono cambiamenti di rilevanza urbanistica e garantiscono la conservazione degli edifici e, di conseguenza, sono sempre ammessi per tutti gli edifici.

Modalità di attuazione: intervento diretto
 - iii) interventi di restauro – RR.

Gli interventi di restauro RR riguardano le unità edilizie di epoca storica, che hanno elevata importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici. Si tratta di una sola situazione, relativa alla chiesetta di Cascina Gerlina.

Gli interventi di restauro sono tesi alla conservazione dell'edificio, dei suoi spazi interni ed esterni, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi

costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione.

Modalità di attuazione:

intervento diretto	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS iii) interventi di restauro – RR
piano attuativo	non consentito

iv) Interventi di risanamento conservativo – RC.

Gli interventi di risanamento RC conservativo riguardano le unità edilizie di epoca storica che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale. Si tratta, in genere, degli edifici residenziali "padronali" delle cascine.

Essi prevedono la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato dell'edificio; la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza; il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati; la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso analisi storico-critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo. Sono consentiti l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso; il mutamento di destinazione d'uso da altre destinazioni alle destinazioni di tipo agricolo; le modifiche dei prospetti, o delle coperture, finalizzate al ripristino dei caratteri architettonici o tipologici dell'edificio, o comunque con essi compatibili; le opere che comportano variazione del numero delle unità immobiliari.

Modalità di attuazione:

intervento diretto	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS iii) interventi di restauro – RR iv) Interventi di risanamento conservativo – RC
piano attuativo	oltre agli interventi ammessi con intervento diretto, è consentita la demolizione totale e la ricostruzione con l'inserimento di eventuali piani interrati, con il mantenimento di volume, posizione e sagoma, secondo la definizione schematica «com'era e dov'era» e la conservazione o la ricollocazione di tutte le parti pregevoli dell'edificio

v) Interventi di ristrutturazione edilizia – RE 1.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1 riguardano le unità edilizie di epoca storica, prive di particolare valore architettonico, ma caratterizzate da impianto, dimensioni, forma e finiture coerenti con il centro storico. Esse costituiscono una notevole parte del patrimonio edilizio esistente delle cascine.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1, così come definiti dall'Articolo 11, consentono la demolizione totale dei manufatti edilizi e la loro ricostruzione con il mantenimento di volume, posizione e sagoma.

Modalità di attuazione:

intervento diretto	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS iii) interventi di restauro – RR iv) Interventi di risanamento conservativo – RC v) Interventi di ristrutturazione edilizia – RE 1, con possibilità di demolizione totale e ricostruzione con il mantenimento di volume, posizione e sagoma, secondo la definizione schematica «com'era e dov'era».
piano attuativo	oltre agli interventi consentiti con intervento diretto è consentita la demolizione totale e la ricostruzione con altra forma e posizione

vi) Interventi di sostituzione edilizia – RE 2.

Gli interventi di sostituzione edilizia RE 2 riguardano unità edilizie di epoca in genere non recente, fin dalla loro origine prive di valore storico o architettonico per forma o posizione o finiture o materiali, che è necessario migliorare.

Gli interventi di sostituzione edilizia – RE 2 appartengono alla categoria della nuova costruzione definiti dall'Articolo 12, e comprendono la demolizione totale dei manufatti edilizi e la loro ricostruzione con il mantenimento del volume, ma con diverse posizione e sagoma.

Obiettivo del Piano delle Regole è quello di una riorganizzazione del volume preesistente tramite sostituzione, per una sua più adeguata collocazione, da attuare con piano di recupero, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del centro storico.

Modalità di attuazione:

intervento diretto	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS iii) interventi di restauro – RR iv) Interventi di risanamento conservativo – RC v) Interventi di ristrutturazione edilizia – RE 1, con possibilità di demolizione totale e ricostruzione con il mantenimento di volume, posizione e sagoma, secondo la definizione schematica «com'era e dov'era».
piano attuativo	oltre agli interventi consentiti con intervento diretto sono consentiti vi) Interventi di sostituzione edilizia – RE 2 che prevedono la demolizione totale e la ricostruzione con altra forma e posizione

vii) manufatti di servizio

Gli interventi sui manufatti di servizio degli accessori, riguardano le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, rustici, cabine, box e accessori in genere), normalmente estranee all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e di posizione, spesso contrastanti con la qualità del tessuto storico della casina interessata.

Ove non dimostrato, i manufatti di servizio esistenti non esprimono volume computabile ai fini urbanistici.

Modalità di attuazione, consentita solo per i manufatti autorizzati, senza mutamento di destinazione d'uso:

intervento diretto: comunicazione	i) Interventi di manutenzione ordinaria – MO
intervento diretto: D.I.A. o S.C.I.A.	ii) Interventi di manutenzione straordinaria – MS
intervento diretto: permesso di costruire	sostituzione edilizia demolizione con ricostruzione nuova costruzione nei limiti di cui al successivo Articolo 23

Modalità di attuazione, per i manufatti non autorizzati:

intervento diretto: D.I.A. o S.C.I.A.	demolizione senza ricostruzione
--	---------------------------------

3. Unità minime di intervento

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi è chiamata "unità minima di intervento", che è così definita:

- 1) Per gli interventi di "manutenzione ordinaria", di "manutenzione straordinaria", di "restauro" e di "risanamento conservativo" l'unità minima di intervento è libera.
- 2) Per tutti gli altri interventi, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine - CASCINE", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.

- 3) Si precisa che il perimetro di ciascun Piano di Recupero non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi del tessuto storico e delle cascine storiche", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del Comune, in base all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Articolo 66. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni planovolumetriche

1. Superficie lorda di pavimento e volume massimo consentito.
 - 1.1. Si confermano i valori esistenti nei casi di interventi di tipo conservativo.
 - 1.2. Nel caso di interventi successivi a piano di recupero, son ammessi incrementi del 20% dei valori esistenti.
2. Altezza massima consentita
 - 2.1. L'altezza dei fabbricati previsti dai piani di recupero non potrà mai risultare superiore all'altezza del più alto degli edifici esistenti nella cascina interessata, con un massimo di due piani abitabili fuori terra oltre ad un solo piano di accessori (o al piano terra o nel sottotetto) per le residenze e di m 10,00 per le infrastrutture agricole (fienili, stalle, ecc.).
3. Allineamenti e tipologia. Ogni piano attuativo è soggetto all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche della cascina, con il mantenimento dell'impianto corte quadrata, ove esistente.

Articolo 67. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni morfologiche

1. Il presente Articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi negli ambiti agricoli delle cascine storiche, indipendentemente dalla modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Emergenze
È fatto obbligo di tutela delle emergenze puntuali più significative, che sono:
 - 2.1. Androni e passi carrai
È vietato chiudere gli androni espressamente indicati nella "Carta della disciplina degli interventi del tessuto storico e delle cascine storiche – CASCINE".
 - 2.2. Edicole e pitture votive
Le edicole e le pitture votive devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. È consentita l'eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.
 - 2.3. Archi e portali
Gli archi ed i portali presenti devono essere rigorosamente conservati, con solo interventi di restauro e di consolidamento.
3. Prescrizioni morfologiche generali
 - 3.1. Facciate
Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, è fatto obbligo di conservazione delle facciate, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.
 - 3.2. Muri di recinzione
I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento.
Eventuali nuove recinzioni su strada o verso la campagna potranno essere realizzate

esclusivamente con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto), eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.

Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.

È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno delle cascine, se non in sostituzione di recinzioni preesistenti o per delimitare i confini di proprietà esistenti prima della data di adozione delle presenti norme.

3.3. Superfetazioni

Nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti e non coerenti con il contesto, costituite da:

- tettoie;
- parti aggettanti chiuse o aperte;
- tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati.

3.4. Prescrizioni sui materiali

È obbligatorio l'uso di materiali e forme tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui si possono confermare le scelte originarie inequivocabilmente dimostrate, valgono le seguenti prescrizioni.

- Edifici civili
 - falde dei tetti: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%, a capanna o a padiglione; sono ammesse coperture piane solo per parti limitate se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti;
 - manto di copertura: deve essere eseguito con coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio o altro materiale che garantisca il medesimo aspetto; sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione.
- Edifici per infrastrutture
 - struttura: può essere "in opera" o "prefabbricata" (calcestruzzo, acciaio, legno), con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali;
 - falde dei tetti: devono essere a falda inclinata con pendenza compresa tra il 20 ed il 45%, a capanna o a padiglione;
 - pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché completati con le finiture descritte nel presente articolo.
- Tutti gli edifici
 - rivestimenti esterni: mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente) e intonaco civile;
 - tinteggiature: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
 - dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, davanzali, ecc.): intonaco stollato, mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente), intonaco civile e pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte, rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
 - balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine, pilastrini e traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili) o in mattoni a vista di tipo vecchio;
 - serramenti delle finestre: infissi, telai e imposte in legno o in materiale moderno (metallo, materie plastiche, ecc.) che presenti aspetto esterno simile al legno (naturale o verniciato). Le ante esterne dovranno essere di tipo pieno o a lamelle (persiane);
 - serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
 - serramenti dei portoni: battenti in legno pieno o in metallo rivestito di legno;

- canali di gronda: rame e lamiera verniciata;
- insegne di attività: dovranno essere realizzate con materiali tradizionali (legno, lamiera, pietra), con illuminazione indiretta o comunque non vistosa.

3.5. Ascensori

L'inserimento di ascensori esterni per disabili è sempre consentito, e condizionato al solo rispetto degli ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico e, nel caso in cui fossero di tipo esterno, al rispetto della distanza dai confini di proprietà.

3.6. Coordinamento progettuale

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità minima di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

Articolo 68. Ambiti agricoli delle cascine storiche: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente, con i seguenti criteri, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero:

- “aie agricole esistenti”: dovranno essere confermate, ove possibile, nella dimensione e nei materiali originari;
- “altre aree pavimentate”: potranno essere destinate a cortile, parcheggio, percorso pedonale o carraio, con pavimentazione in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all'ambiente;
- “giardini”: potranno essere destinate a parco, giardino o orto, con adeguate piantumazioni e possibilità di realizzazione delle opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.).

2. Tutela della permeabilità delle aree libere

Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.

3. Specie vegetali consigliate

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni dell'Allegato “Specie arboree e arbustive consigliate”.

CAPO II AMBITI DEL PLIS DEL TORRENTE STAFFORA - PROPOSTA

Articolo 69. Proposta di PLIS del torrente Staffora (e1)

1. Il Piano delle Regole identifica come "proposta di PLIS del torrente Staffora", ai sensi della Legge Regionale n. 86/1983 e s.m.i., le aree destinate alla istituzione e alla realizzazione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale, relativo alle fasce fluviali del torrente Staffora.
2. Esso è disciplinato dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi

CAPO III **AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

Articolo 70. Ambiti di tutela dei corsi d'acqua

1. Definizione

Gli ambiti dei corsi d'acqua individuano l'asta fluviale di scorrimento delle acque in regime di piena dei corsi d'acqua principali che attraversano il territorio comunale.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

- il mantenimento ed miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
- la conservazione e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica;
- la promozione di interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione.

3. Attività vietate e consentite

Sono vietati l'alterazione e la modifica, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua (D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1), l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

E' altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

E' consentita la sola coltivazione dei terreni ed il proseguimento delle attività in atto, a condizione che l'ente gestore delle acque abbia espressamente consentito lo svolgimento di tali attività.

Inoltre, devono essere rispettate le disposizioni del R.D. n. 523 del 25 luglio 1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", ed in particolare la lettera f) dell'art. 96, che così recita: "Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi".

Devono inoltre essere rispettate tutte le disposizioni relative ai corsi d'acqua contenute nello Studio Geologico e negli Studi sul Reticolo Idrico Principale e sul Reticolo Idrico Minore vigenti nel Comune.

4. Indicazioni paesaggistiche

Per gli ambiti dei corsi d'acqua devono essere rispettate le indicazioni delle Norme Tecniche di Tutela Paesaggistica del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

Articolo 71. Ambiti dei boschi (LR n. 31/2008 e s.m.i.). Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)

1. Definizione

Si tratta delle aree occupate da boschi, identificate in base alla definizione contenuta nell'art. 42 della Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31 ("Testo unico delle Leggi Regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale").

2. Rappresentazione cartografica

Gli ambiti dei boschi sono rappresentati graficamente, nella "Carta della disciplina delle aree", con un retino che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi. Si precisa che l'individuazione dei boschi ha valore puramente indicativo, e che loro effettiva presenza dovrà essere comprovata di volta in volta attraverso opportuni rilievi in sito. Allo stesso modo, si precisa che le disposizioni del presente articolo si applicano automaticamente anche ad eventuali ambiti che, pur non essendo

classificati come boschi nella cartografia del PGT (per omissione o per qualsiasi altro motivo), devono invece essere considerati boschi ai sensi dell'articolo 42 della LR n. 31/2008.

3. Disciplina urbanistica negli ambiti dei boschi

La disciplina urbanistica negli ambiti dei boschi è quella relativa agli ambiti urbanistici sottesi, cui si deve fare riferimento di volta in volta.

È fatto salvo, naturalmente, il rispetto di tutte le disposizioni contenute nel presente articolo, con particolare riferimento all'obbligo di autorizzazione paesaggistica.

4. Vincolo paesaggistico

Gli ambiti dei boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ("aree tutelate per legge") ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

5. Autorizzazione paesaggistica

Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 146, gli interventi negli ambiti dei boschi sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, il cui rilascio è di competenza provinciale, ai sensi dell'art. 80, comma 3, lett. e) della L.r. n. 12/2005. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di cui all'art. 149 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004.

6. Indicazioni di salvaguardia e valorizzazione dei boschi

Indipendentemente dalla disciplina degli ambiti urbanistici sottesi, le presenti norme incentivano la tutela e la valorizzazione di tutte le parti di territorio comunale coperte da foreste e da boschi.

Pertanto, solo in caso di comprovata necessità, che deve essere rigorosamente dimostrata, è ammessa l'eliminazione parziale o totale dei boschi, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e della Provincia competente.

7. Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

Negli ambiti dei boschi, inoltre, devono essere rispettate le eventuali disposizioni aggiuntive contenute nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF), di cui all'articolo 47 della citata Legge Regionale n. 31/2008, che costituisce uno strumento di analisi e di indirizzo per la gestione del territorio forestale.

8. Norme tecniche di tutela paesaggistica del Documento di Piano

Negli ambiti dei boschi, infine, devono essere rispettate le eventuali disposizioni aggiuntive contenute nelle "Norme tecniche di tutela paesaggistica" del Documento di Piano del PGT, alle quali si rimanda.

Articolo 72. Ambiti di rispetto di 150 metri delle acque pubbliche vincolate. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)

1. Definizione

Gli ambiti oggetto del presente articolo individuano, nel territorio comunale di Voghera, i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

2. Rappresentazione cartografica

Gli ambiti oggetto del presente articolo sono rappresentati graficamente, nella "Carta della disciplina delle aree", con un retino che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi.

3. Disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica negli ambiti in oggetto è quella relativa agli ambiti urbanistici sottesi, cui si deve fare riferimento di volta in volta.

È fatto salvo, naturalmente, il rispetto di tutte le disposizioni contenute nel presente articolo, con particolare riferimento all'obbligo di autorizzazione paesaggistica.

4. Vincolo paesaggistico

Gli ambiti in oggetto sono soggetti a vincolo paesaggistico ("aree tutelate per legge") ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

5. Autorizzazione paesaggistica

Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 146, gli interventi negli ambiti in oggetto sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, il cui rilascio è di competenza comunale (commissione per il paesaggio). Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di cui all'art. 149 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004.

6. Norme tecniche di tutela paesaggistica del Documento di Piano

Negli ambiti in oggetto devono essere rispettate le eventuali disposizioni aggiuntive contenute nelle "Norme tecniche di tutela paesaggistica" del Documento di Piano del PGT, alle quali si rimanda.

Articolo 73. Corridoio primario del torrente Staffora

1. Definizione

Si tratta del "corridoio primario" del torrente Staffora, individuato nella cartografia regionale come "elemento primario" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8515 del 26 novembre 2008 e successivamente modificata con DGR n. 10962 del 30 dicembre 2009.

Il corridoio primario è stato fedelmente riportato nella "Carta della disciplina delle aree".

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti in oggetto sono:

- la coltivazione dei terreni ed il mantenimento delle attività agricole in atto;
- il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici.

Inoltre, il Piano delle Regole fa propri gli obiettivi posti dalla DGR n. 10962/2009 sugli "elementi primari" della RER:

- la conservazione della continuità territoriale;
- il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui;
- il mantenimento del reticolo di canali e la gestione della vegetazione spondale con criteri più naturalistici, eventualmente facendo ricorso ad incentivi del Piano di Sviluppo Rurale (PSR);
- la conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione

In tutti gli ambiti urbanistici rientranti nel "corridoio primario" del torrente Staffora, individuato nella cartografia di piano, la disciplina urbanistica è stabilita dalle presenti norme, ambito per ambito. In particolari situazioni, tuttavia, dovranno essere attuati i necessari interventi di compensazione naturalistica previsti dalla DGR n. 10962/2009 per gli "elementi primari della RER".

4. Opere di rinaturazione compensativa per interventi di nuova costruzione

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, eventuali interventi di trasformazione previsti dagli strumenti urbanistici sugli ambiti che fanno parte della Rete Ecologica Regionale (gli "elementi" della RER) devono essere accompagnati da opportune opere di rinaturazione compensativa.

In recepimento di tale normativa, si prescrive che, in tutti i casi di nuove edificazioni negli ambiti urbanistici rientranti nel "corridoio primario" del torrente Staffora, siano poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi le seguenti opere di rinaturazione compensativa:

- Piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 50% del perimetro esterno dei lotti di intervento.

Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle presenti norme.

Articolo 74. Corridoi ecologici

1. Definizione

I "corridoi ecologici", individuati dalle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), sono elementi lineari naturali o naturalizzati quali torrenti, corsi d'acqua minori, canali, orli, scarpate morfologiche, ecc., potenzialmente idonei per la creazione di corridoi ecologici principali.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole recepisce gli obiettivi di cui all'articolo 33, commi 22-25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP:

- salvaguardia della funzione naturalistica e paesaggistica dei corsi d'acqua;
- conservazione fisica degli elementi naturali, evitandone la frammentazione e l'interruzione funzionale;
- individuazione di idonee fasce di rispetto in relazione ai caratteri fisici del territorio, all'interno delle quali dovranno essere promossi interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione.

3. Misure di tutela

La tutela dei corridoi ecologici è garantita dal rispetto delle prescrizioni del PdR relative agli ambiti urbanistici in cui gli stessi corridoi sono stati inseriti.

CAPO IV AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Articolo 75. Ambiti delle attività estrattive

1. Definizione

Gli "ambiti delle attività estrattive" individuati nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole sono le aree comprese entro il vigente "Piano Cave" della Provincia di Pavia, "Revisione variante del piano delle attività estrattive di cava, relativo ai settori merceologici sabbie e ghiaie, rocce silicee, pietre da taglio-torba", approvato con Deliberazione del Consiglio della Regione Lombardia n. VIII/344 del 20 febbraio 2007.

2. Ambiti delle attività estrattive presenti a Voghera

Il Comune di Voghera è interessato dagli Ambiti Territoriali Estrattivi "ATE a 79", "ATE a 82 g 82", "ATE a 83 g 83".

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti in oggetto sono:

- Consentire l'attuazione degli interventi ammessi dal "Piano Cave" vigente della Provincia di Pavia;
- Favorire il recupero ambientale e paesaggistico delle cave dopo la loro utilizzazione.

4. Disciplina urbanistica

Gli ambiti in oggetto sono sottoposti alla disciplina urbanistica del Piano Cave della Provincia di Pavia, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. VIII/344 del 20 febbraio 2007. Dopo l'ultimazione dell'attività di cava, il recupero degli ambiti sarà regolato dalle convenzioni stipulate con il Comune secondo la normativa vigente in materia.

TITOLO III SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 76. Servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale

1. Definizione

Gli ambiti per servizi sono le aree destinate a servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale, esistenti e di nuova previsione.

2. Disciplina urbanistica

Gli ambiti per servizi sono individuati nella "Carta dei servizi" del PGT e disciplinati dal Piano dei Servizi, al quale si rimanda, ed in particolare dalle "Norme tecniche di attuazione del PdS".

Articolo 77. Aree per servizi delle attività commerciali ed assimilate

1. Aree per servizi delle attività commerciali e assimilate

Le nuove strutture edilizie od i mutamenti di destinazione d'uso per attività commerciale o paracommerciale dovranno garantire la dotazione di servizi nella misura indicata nella "Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati" contenuta nelle norme tecniche di attuazione del Documento di Piano e cui occorre fare diretto riferimento.

2. Monetizzazione

Per gli esercizi di vicinato è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi solo negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole.

Per le medie strutture di vendita, è consentita la monetizzazione parziale nella misura massima stabilita nella citata "Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati".

3. Parcheggio

La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle sottocategorie, è indicata nella "Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati" citata al comma 1.

Articolo 78. Aree per servizi nei Piani di Recupero e nei permessi di costruire convenzionato del centro storico non individuati

1. Le aree per servizi nei piani di recupero espressamente individuati dal presente Piano delle Regole (città consolidata: PR 1 "ex macello", PR 2 "ex dogana", PR 3 "ex fornace", PR 4 "ex Arona" - e centro storico: PRC 1 "ex Caserma di Cavalleria") sono disciplinati da specifici articoli delle presenti norme.

2. Gli altri eventuali Piani di Recupero predisposti all'interno delle "zone di recupero" di cui all'articolo 27 della legge 457/1978 ed i permessi di costruire convenzionati nel centro storico, devono garantire la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico riportati dalla seguente tabella:

Residenziale	=	26,50 m ² /abitante (150 mc/ab)
Produttiva	=	10% della SLP
Commerciale e paracommerciale	=	vedi articolo precedente
Attività terziaria (commerciale all'ingrosso, direzionale, ricettiva)	=	100 m ² ogni 100 m ² della SLP

3. Per i Piani di Recupero di cui al comma 2 e per i permessi di costruire convenzionati nel centro storico, è consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune.

4. Il fabbisogno delle suddette aree per servizi pubblici o di interesse pubblico deve essere calcolato, per ciascuna destinazione d'uso, sulla base dell'incremento del peso insediativo causato dal piano di recupero e calcolato sulla base della quantità aggiuntiva di superficie lorda di pavimento SLP prevista dal piano e non dalla differenza di Volume V.

TITOLO IV SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Articolo 79. Ambiti della mobilità

1. Ai sensi dell'articolo 9 della LR n. 12/2005, gli ambiti destinati alla mobilità sono disciplinati dal Piano dei Servizi del PGT, cui si deve fare riferimento.
2. Gli ambiti della mobilità sono rappresentati graficamente anche nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole, e sono così suddivisi:
 - Viabilità motorizzata
 - Viabilità dolce
3. Viabilità motorizzata
Gli ambiti destinati alla viabilità motorizzata sono relativi alla viabilità stradale e sono così suddivisi:
 - Viabilità esistente: sono i tracciati delle strade esistenti;
 - Viabilità di progetto: sono i tracciati delle strade di progetto previste dal PGT.
 - Viabilità di progetto indicativa: sono i tracciati delle strade di interesse sovracomunale, i cui tracciati definitivi devono essere definiti dal PTCP o da accordi intercomunali.
4. Viabilità dolce
Gli ambiti destinati alla viabilità dolce (non motorizzata) sono relativi alle piste ciclopedonali e sono così suddivisi:
 - piste ciclabili e pedonali esistenti
 - piste ciclabili e pedonali di progetto
 - Greenway Voghera-Varzi di progetto

TITOLO V LIMITI DI RISPETTO

Articolo 80. Limiti di rispetto

1. Nella "Carta dei servizi" sono rappresentati graficamente:
 - i limiti di rispetto stradale;
 - i limiti di rispetto ferroviario;
 - i limiti di rispetto cimiteriale;
 - i limiti di rispetto del depuratore;
 - i limiti di rispetto aeroportuale;
 - i limiti delle zone di rispetto e delle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili;
 - i tracciati degli elettrodotti ad alta tensione ed i relativi limiti di rispetto;
 - i tracciati dei metanodotti ad alta pressione ed i relativi limiti di rispetto;
 - i tracciati degli oleodotti ad alta pressione ed i relativi limiti di rispetto;
 - i limiti del PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico), adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

Articolo 81. Limiti di rispetto stradale

1. Definizione

I "limiti di rispetto stradale" riportati graficamente nelle Tavole del PGT delimitano gli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica stradale principale, esistente e di progetto.

Essi sono stati tracciati in conformità alle seguenti norme:

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada";
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".

2. Fasce di rispetto stradali

Le fasce di rispetto stradali, misurate rispetto al limite esterno della carreggiata, sono state tracciate in conformità all'articolo 26 "Fasce di rispetto fuori dai centri abitati" e all'articolo 28 "Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" del DPR 16 dicembre 1992, n. 495. Per la delimitazione del "centro abitato", che i Comuni devono definire con Deliberazione di Giunta Comunale, si fa riferimento all'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992.

- 2.1. Fasce di rispetto fuori dai centri abitati (DPR n. 495/1992, art. 26)

Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a (DPR n. 495/1992, art. 26, comma 2):

- 60 metri per le strade di tipo A;
- 40 metri per le strade di tipo B;
- 30 metri per le strade di tipo C;
- 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 metri per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a (DPR n. 495/1992, art. 26, comma 3):

- 30 metri per le strade di tipo A;
- 20 metri per le strade di tipo B;
- 10 metri per le strade di tipo C;

Per le strade di tipo F, nel caso di cui al DPR n. 495/1992, art. 26, comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale (DPR n. 495/1992, art. 26, comma 5).

- 2.2. Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati (DPR n. 495/1992, art. 28)

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove

costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a (DPR n. 495/1992, art. 28, comma 1):

- 30 metri per le strade di tipo A;
- 20 metri per le strade di tipo D.

3. Ambito di applicazione a Voghera

I "limiti di rispetto stradale" sono relativi alle seguenti strade che attraversano il territorio comunale:

- Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia;
- Ex Strada Statale n. 461 del Passo del Penice;
- Ex Strada Statale n. 10 Padana Inferiore
- Strada Provinciale n. 25 Voghera-Cornale;
- Strada Provinciale n. 23 Lungavilla-Voghera;
- Strada Provinciale n. 33 Voghera-Genestrello;
- Strada Provinciale n. 51 Voghera-Retorbido.

Il PGT assegna i "limiti di rispetto stradale" anche alle strade di progetto strategicamente più rilevanti, definiti secondo la classificazione prevista per ciascuna strada, ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992.

4. Disciplina urbanistica

Le aree comprese entro i "limiti di rispetto stradale" sono inedificabili: non sono consentite nuove costruzioni, né ricostruzioni e ampliamenti di edifici esistenti.

Tali aree hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori dei limiti di rispetto.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Entro i limiti di rispetto stradale sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento delle strade esistenti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete dell'illuminazione pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante, gli autolavaggi;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

5. Ambiti di mitigazione della viabilità

Nelle Tavole del PGT, le fasce di rispetto dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia e della tangenziale di Voghera (esistente e di progetto) sono individuate come "ambiti di mitigazione della viabilità". Tali ambiti hanno lo stesso significato dei "limiti di rispetto stradale".

Gli "ambiti di mitigazione della viabilità" sono inedificabili: non sono consentite nuove costruzioni, né ricostruzioni e ampliamenti di edifici esistenti.

Ai soli fini del trasferimento dei volumi e delle possibilità edificatorie, tali ambiti hanno la capacità volumetrica degli ambiti agricoli, disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata soltanto in un ambito agricolo edificabile.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Articolo 82. Limiti di rispetto ferroviario

1. Definizione

I "limiti di rispetto ferroviario", riportati graficamente nelle Tavole del PGT, delimitano gli spazi destinati alla protezione delle sedi ferroviarie e al loro eventuale ampliamento. Entro detti spazi, si applicano le disposizioni di cui al DPR 11 luglio 1980, n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

2. Ambito di applicazione ed estensione dei "limiti di rispetto ferroviario"

I "limiti di rispetto ferroviario" sono relativi a:

- linea ferroviaria Milano-Genova;
- linea ferroviaria Alessandria-Piacenza.

I limiti di rispetto ferroviario sono definiti dal PGT tenendo conto del progetto regionale di quadruplicamento della ferrovia Tortona-Voghera ("obiettivo primario di interesse regionale SO1 del PTR").

Ai sensi dell'articolo 49 del DPR n. 753/1980, i "limiti di rispetto ferroviario" hanno un'estensione di 30 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

3. Interventi consentiti entro i "limiti di rispetto ferroviario"

Ai sensi del DPR n. 753/1980, entri i "limiti di rispetto ferroviario" è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie (articolo 49), fatta eccezione per quelli di competenza delle Ferrovie dello Stato e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia (articolo 60).

Tali aree hanno tuttavia la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione ivi calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori dei limiti di rispetto.

Per le costruzioni esistenti comprese in tutto o in parte entro i "limiti di rispetto ferroviario" sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Potranno inoltre realizzarsi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa d'ambito stabilita dalle presenti norme, purchè appositamente assentiti dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

Sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dalle Ferrovie dello Stato o comunque con loro parere favorevole:

- Attrezzature accessorie alla viabilità: corsie di servizio, parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra, percorsi pedonali e ciclabili, marciapiedi e banchine, verde di arredo urbano, spazi di verde attrezzato;
- Attrezzature accessorie agli impianti ferroviari.

4. Green way Voghera-Varzi: i "limiti di rispetto ferroviario"

I "limiti di rispetto ferroviario" sono stati confermati anche per la ex linea ferroviaria Voghera-Varzi, ora Green way Voghera-Varzi, entro la quale sono ammessi i seguenti interventi:

- Attrezzature accessorie alla viabilità dolce e all'interscambio: corsie di servizio, parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra, percorsi pedonali e ciclabili, marciapiedi e banchine, verde di arredo urbano, spazi di verde attrezzato.

Articolo 83. Limiti di rispetto cimiteriali

1. Definizione

Si tratta dei limiti di rispetto dei cimiteri, definiti dall'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".

2. Estensione dei "limiti di rispetto cimiteriali"

Ai sensi delle normative sopra richiamate, le fasce di rispetto cimiteriali hanno un'estensione di 200 metri dall'impianto cimiteriale, che può essere ridotta fino a 50 metri con Deliberazione di Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale (ASL).

3. Ambito di applicazione a Voghera

I "limiti di rispetto cimiteriali" rappresentati graficamente nelle Tavole del PGT sono relativi ai cinque cimiteri presenti nel territorio comunale:

- Cimitero Maggiore di Voghera, viale del cimitero. In seguito a Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 22 giugno 1996, e con conseguente autorizzazione dell'ASL del 7 agosto 1996, sono state ridefinite le aree di rispetto cimiteriale in questi termini: a nord-ovest/sud-est 100 m; ad ovest 150 m; ad est 200 m; a nord 130 m; a sud 100 m.
- Cimitero di Campoferro, via Piccola Vedetta Lombarda. Limiti di rispetto: 200 metri in ogni direzione.
- Cimitero di Medassino, strada Postiglione. Limiti di rispetto: ad est, ovest e sud 100 metri; a nord delimitati dal limite esterno della carreggiata della tangenziale di Voghera.
- Cimitero di Oriolo, strada Cervesina di Sinistra. Limiti di rispetto: 200 metri in ogni direzione.

- Cimitero di Torremenapace, via San Colombano. Limiti di rispetto: a sud e nord 150 metri; ad est e ovest 120 metri.
4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto cimiteriale
- Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto cimiteriali, sono vietate le nuove costruzioni.
- Sono tuttavia ammessi i seguenti interventi:
- impianti cimiteriali;
 - piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
 - la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
 - la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
 - opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
 - recinzioni.
- Le aree comprese entro i limiti di rispetto cimiteriali hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori dei limiti di rispetto.
- Per gli edifici esistenti, sono consentiti:
- Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - Cambi di destinazione d'uso;
 - Interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10%.

Articolo 84. Limiti di rispetto del depuratore

1. Definizione
Si tratta dei limiti di rispetto degli impianti di depurazione, definiti all'Allegato 4, punto 1.2 della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.
2. Estensione dei "limiti di rispetto dei depuratori"
Ai sensi della normativa sopra richiamata, le fasce di rispetto dei depuratori hanno un'estensione di 100 metri dall'impianto di depurazione.
3. Ambito di applicazione a Voghera
I limiti di rispetto dei depuratori rappresentati graficamente nelle Tavole del PGT sono relativi all'impianto di depurazione della rete fognaria di Voghera, situato a Medassino in via Postiglione.
4. Interventi consentiti entro i "limiti di rispetto dei depuratori"
Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto dei depuratori sono vietate le nuove costruzioni, nonché le ricostruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti.
Per gli edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Le aree comprese entro i limiti di rispetto dei depuratori hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori dei limiti di rispetto.

Articolo 85. Limiti di rispetto aeroportuale

1. Definizione
Si tratta dei limiti di rispetto dell'aeroporto turistico di Rivanazzano Terme, situato lungo la ex Strada Statale n. 461, che interessano parzialmente anche il territorio comunale di Voghera.
2. Estensione dei limiti di rispetto aeroportuale
I limiti di rispetto aeroportuale rappresentati graficamente nella "Carta dei servizi" corrispondono a quelli approvati dall'ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile).
3. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto aeroportuale
Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto aeroportuale sono vietate le nuove costruzioni, nonché le ricostruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Le aree comprese entro i limiti di rispetto aeroportuale hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori dei limiti di rispetto.

Sono fatte salve tutte le prescrizioni stabilite dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Articolo 86. Limiti delle zone di rispetto e delle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

1. Definizione

Si tratta dei limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile.

2. Obiettivi del PGT

La finalità perseguita dal PGT è la salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione, al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano.

3. Disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica nelle zone di rispetto e nelle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili è definita dal D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258.

3.1. Zona di tutela assoluta (D.Lgs. 258/2000, art. 5)

Ha un'estensione di 10 m rispetto al punto di captazione. In essa è vietata ogni genere di attività: sono ammesse esclusivamente opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo. L'area deve essere adeguatamente recintata e provvista di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche.

3.2. Zona di rispetto (D.Lgs. 258/2000, art. 6)

La zona di rispetto ha un'estensione di 200 m rispetto al punto di captazione. In tale zona è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, ritenute pericolose per la possibile contaminazione delle acque sotterranee:

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
- aree cimiteriali;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Articolo 87. Elettrodotti ad alta tensione e relativi limiti di rispetto

1. Definizione

Si tratta delle linee elettriche ad alta tensione transitanti nel territorio comunale, e dei relativi limiti di rispetto.

Le norme di riferimento in materia sono:

- Legge 22 febbraio 2001, n. 36: "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".
- DPCM 8 luglio 2003: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete di 50 Hz generata dagli elettrodotti".

Le informazioni in merito alla classificazione degli elettrodotti, alla tensione di corrente elettrica che li attraversa e alle fasce di rispetto sono fornite dalla società TERNA e dalle Ferrovie dello Stato, ciascuna per le linee di propria competenza.

2. Elettrodotti ad alta tensione presenti a Voghera

A Voghera sono presenti:

- n. 4 elettrodotti ad alta tensione gestiti dalla società TERNA di Milano;
- n. 2 elettrodotti ad alta tensione gestiti dalle Ferrovie dello Stato.

Gli elettrodotti gestiti da TERNA sono:

- linea n. 382 "123/999-VOGH", tensione di corrente elettrica 380 kV, fascia di rispetto 45 metri;
- linea n. 151 "001/025", tensione di corrente elettrica 132 kV, fascia di rispetto 14 metri;
- linea n. 154 "022/999-VOGH", tensione di corrente elettrica 132 kV, fascia di rispetto 19 metri;
- linea n. 159 "020/040", tensione di corrente elettrica 132 kV, fascia di rispetto 16 metri.

Gli elettrodotti gestiti dalle Ferrovie dello Stato sono:

- linea n. 010 "Rogoredo-Voghera", tensione di corrente elettrica 66 kV, fascia di rispetto 19 metri;
- linea n. 011 "Rogoredo-Voghera", tensione di corrente elettrica 66 kV, fascia di rispetto 19 metri.

3. Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

I limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione, indicati al comma precedente, sono misurati dalla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, da una parte e dall'altra.

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie.

Per le costruzioni esistenti, sono consentiti interventi di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo).

Articolo 88. Metanodotti ad alta pressione e relativi limiti di rispetto

1. Definizione

Si tratta dei metanodotti ad alta pressione transitanti nel territorio comunale, e dei relativi limiti di rispetto.

La norma di riferimento in materia è:

- Decreto Ministeriale del 24 novembre 1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8".

2. Metanodotti presenti a Voghera e relativi limiti di rispetto

I metanodotti che attraversano il territorio comunale di Voghera sono due, localizzati uno nella fascia nord, tra Torremenapace e Oriolo, con andamento da est a ovest, e l'altro nella fascia sud-est, con andamento da sud a nord-est.

Le due condotte sono classificate come di prima specie, trasportanti gas naturale in esercizio ad alta pressione. Le larghezze delle fasce di rispetto possono variare da un minimo di 10 metri ad un massimo di 20 metri, misurate in senso orizzontale ed ortogonale alle condotte.

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono determinate, ai sensi delle prescrizioni riportate nel Decreto Ministeriale del 24 novembre 1984, in base alla pressione di esercizio, al diametro della condotta e alla natura del terreno di posa. La società che gestisce la posa in opera e la manutenzione della condotte (Snam) ha la possibilità di incrementare le fasce di rispetto, previa autorizzazione da parte dei proprietari delle aree interessate dal tracciato.

La condotta del metanodotto a nord, che ha un diametro di 900 mm, con posa in terreno agricolo, ha una fascia di rispetto, prevista dalla Snam e concordata con i proprietari, di 20 metri.

Il secondo metanodotto, localizzato a sud-est del territorio urbanizzato, con un diametro della condotta di 400 mm, posato anch'esso in terreno agricolo, ha una fascia di rispetto di 13,50 metri.

3. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto dei metanodotti

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto dei metanodotti è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie.

Per le costruzioni esistenti, sono consentiti interventi di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo).

Articolo 89. Oleodotti ad alta pressione e relativi limiti di rispetto

1. Definizione

Si tratta degli oleodotti ad alta pressione transitanti nel territorio comunale, e dei relativi limiti di rispetto.

2. Oleodotti presenti a Voghera e relativi limiti di rispetto

Il territorio comunale di Voghera è attraversato dal tracciato di un oleodotto ad alta pressione, con tubazioni a sezione di 10 pollici e andamento sud-nord, appartenente alla tratta Genova-Lacchiarella.

Non esistono norme sulle fasce di rispetto degli oleodotti.

Come fascia di rispetto viene considerata la servitù di 3 metri per entrambi i lati, misurata trasversalmente dal centro della tubatura.

3. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto degli oleodotti

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto degli oleodotti è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie.

Per le costruzioni esistenti, sono consentiti interventi di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo).

Articolo 90. Limiti del PAI (Piano stralcio di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

1. Definizione

I "limiti del PAI" sono le linee di delimitazione delle fasce fluviali individuate dal PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico), riguardanti il fiume Po e i tratti terminali dei suoi principali affluenti. Il PAI è stato adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

2. Fasce fluviali PAI

Il PAI divide il territorio in fasce fluviali (A, B, C), classificate all'art. 28, comma 1 delle Norme di attuazione e agli artt. 1 e 2 dell'Allegato 3 alle Norme di attuazione ("Metodo di delimitazione delle fasce fluviali").

2.1. Fascia A ("fascia di deflusso della piena")

La fascia A è costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

Il PAI assume la delimitazione più ampia fra le seguenti:

- Fissato in 200 anni il tempo di ritorno (TR) della piena di riferimento e determinato il livello idrico corrispondente, si assume come delimitazione convenzionale della fascia la porzione ove defluisce almeno l'80% di tale portata. All'esterno di tale fascia, la velocità della corrente deve essere minore o uguale a 0,4 m/s.
- Limite esterno delle forme fluviali potenzialmente attive per la portata con TR di 200 anni.

2.2. Fascia B ("fascia di esondazione")

La fascia B, esterna alla fascia A, è costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento (TR 200 anni). Con l'accumulo temporaneo in tale fascia di parte del volume di piena, si attua la laminazione dell'onda di piena con riduzione delle portate di colmo. Il limite della fascia si estende fino al punto in cui

le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero fino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento), dimensionate per la stessa portata.

2.3. Fascia C ("area di inondazione per piena catastrofica")

La fascia C è costituita dalla porzione di territorio esterna alla fascia B, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento. Si assume come portata di riferimento la massima piena storicamente registrata, se corrispondente a un TR superiore a 200 anni, oppure, in assenza di essa, si assume la piena con TR di 500 anni.

3. Ambito di applicazione a Voghera

Una piccola porzione del territorio di Voghera, situata nella punta settentrionale del Comune, rientra nella "fascia C" del PAI ("area di inondazione per piena catastrofica").

La restante parte del territorio comunale è invece esterna alle fasce PAI.

Le Tavole del PGT riportano graficamente:

- il limite esterno della fascia C del PAI.

4. Disciplina urbanistica nella fascia C del PAI

Nella fascia C, il PAI persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della Legge n. 225 del 24 febbraio 1992 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del PAI stesso (NA del PAI, art. 31, comma 1).

Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C (NA del PAI, art. 31, comma 4).

PARTE 3. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Articolo 91. Destinazioni commerciali, paracommerciali ed equiparate

1. Norma sul commercio comune a tutti gli atti del PGT

Le definizioni, le tipologie, la superficie di vendita e la disciplina delle aree per servizi, relative alle destinazioni d'uso commerciali, para-commerciali ed equiparate, sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

Esse sono esplicitate nel relativo articolo del Documento di Piano, cui occorre fare riferimento.

Articolo 92. Numero e localizzazione degli esercizi commerciali e paracommerciali

1. Il numero consentito di esercizi commerciali e paracommerciali è indicato, per i due settori e le diverse tipologie, nella seguente tabella.

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
Alimentare	V	Libero
	MS1 - CC1	Libero
	MS2 - CC2	Libero
Non alimentare	V	Libero
	MS1 - CC1	Libero
	MS2 - CC2	Libero

2. Localizzazione degli esercizi commerciali e paracommerciali

L'insediamento di esercizi di vicinato (ovvero con superficie di vendita inferiore o uguale a 250 metri quadrati), alimentari e non alimentari, è, in linea di principio, libero.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali (in aggiunta a quelli esistenti) di media distribuzione MS 1 (superficie di vendita fino a 600 metri quadrati) e MS 2 (superficie di vendita da 600 a 2.500 metri quadrati), di tipo alimentare e di tipo non alimentare, è ammesso soltanto negli ambiti espressamente individuati dal PGT.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di qualunque livello, è sempre soggetto a piano attuativo.

3. Esercizi commerciali di grande distribuzione

Il PGT consente l'insediamento di esercizi commerciali di grande distribuzione, di tipo non alimentare, solo nell'ambito di trasformazione commerciale ATC 12, posto sul lato sud della S.S. n. 10 (ex CIERRE Lampadari S.p.A.). Dovranno essere seguite le procedure regionali, quali quelle dell'art. 5 della DGR 04 luglio 2007, n. 5054 e successive modificazioni.

4. Non potranno essere rilasciate autorizzazioni di medie strutture di vendita distinte artificialmente, che nel loro insieme superano la soglia dimensionale di competenza comunale (= 2.500 m²), configurandosi così come grandi strutture di vendita (centri commerciali).

Articolo 93. Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Di norma i piani attuativi sono disciplinati dal DdP. Tuttavia si ricorda che, nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo previsto dal presente PdR, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con SV maggiore di 250 m², l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

PARTE 4. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

Articolo 94. Indicazioni geologico-tecniche e scenario di pericolosità sismica

1. Il presente Titolo disciplina la componente geologica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale, richiamando il seguente documento:
"Studio geologico, idrogeologico e sismico a supporto del Piano di Governo del Territorio del territorio", ai sensi della DGR Lombardia n. VIII/7374 del 28 maggio 2008 e dell'articolo 57, comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12".
2. Lo Studio Geologico è stato redatto dal dott. Massimiliano Gazzaniga e costituisce parte integrante del Documento di Piano del PGT, ai sensi della DGR n. 7374/2008.
3. Le norme dello studio geologico e dello scenario di pericolosità sismica sono esplicitate nello studio di cui al comma 1 e riportate nel relativo titolo del Documento di Piano, cui occorre fare riferimento.

PARTE 5. NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 95. Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

1. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PGT, fossero in contrasto con le destinazioni d'uso del Piano delle Regole, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.
2. Per gli stessi è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PGT, anche mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Articolo 96. Deroghe

1. Le indicazioni del PdR sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della LR n. 12/2005, ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. La deroga può essere inoltre assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

PARTE 6. COMPENSAZIONE URBANISTICA

Articolo 97. Compensazione urbanistica

1. Ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione

La "Carta dei servizi" del Piano dei Servizi individua un certo numero di aree, situate in varie parti del territorio comunale, denominate "ambiti per servizi soggetti a compensazione". Si tratta di aree, attualmente di proprietà privata, destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici di importanza strategica per la città di Voghera, in virtù della loro conformazione e localizzazione.

L'acquisizione di dette aree al patrimonio comunale costituisce, pertanto, uno degli obiettivi prioritari del Piano dei Servizi. Per raggiungere questo obiettivo senza che il Comune sia costretto a ricorrere alla procedura dell'esproprio, spesso troppo onerosa per la pubblica amministrazione e al tempo stesso svantaggiosa per i proprietari dei terreni, il Documento di Piano propone l'istituto della compensazione, che consiste in quanto segue.

Il Documento di Piano e il Piano dei Servizi assegnano a ciascuno degli "ambiti per servizi soggetti a compensazione", in funzione della localizzazione e conformazione dello stesso, della destinazione urbanistica e della capacità edificatoria degli ambiti adiacenti, ed infine in funzione della "zona ICI" di appartenenza, un indice di edificabilità fondiario di compensazione I_{f_comp} , cui corrispondono un volume di compensazione V_{comp} e una SLP di compensazione SLP_{comp} (ottenuta dividendo il volume per l'altezza virtuale di 3,00 metri).

Il volume (o la SLP) di compensazione non può essere realizzato direttamente negli ambiti cui si riferisce, sui quali grava il vincolo di uso pubblico imposto dal Piano dei Servizi; può tuttavia essere trasferito ed effettivamente realizzato in alcuni degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano (cui si rimanda) e nei seguenti piani di recupero individuati dal Piano delle Regole:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (PR)

Il volume di compensazione V_{comp} assegnato a ciascun ambito per servizi soggetto a compensazione si configura pertanto, per i proprietari delle aree, come diritto edificatorio non direttamente esercitabile, ma commerciabile a tali fini. Esso si trasforma in volume reale, ossia in volume effettivamente realizzabile, soltanto se lo stesso viene trasferito dagli ambiti per servizi cui si riferisce agli ambiti di trasformazione che accettano di riceverlo. Gli ambiti di trasformazione potranno ricevere tale volume entro i limiti stabiliti dalle presenti norme.

Si sottolinea, e questo è il fine ultimo dell'istituto della compensazione, che i diritti edificatori derivanti dal volume (o dalla SLP) di compensazione di un'area per servizi soggetta a compensazione si generano a favore dei proprietari solo a condizione che gli stessi cedano gratuitamente l'area al Comune, in misura proporzionale alla quota parte di volume (SLP) di compensazione trasferito.

L'istituto della compensazione riferito alle aree per servizi pubblici, sopra sinteticamente descritto nei suoi aspetti essenziali, coinvolge pertanto i seguenti soggetti:

- I proprietari delle aree per servizi, che cedono gratuitamente dette aree al Comune, ed in cambio acquisiscono il diritto di trasferire il volume di compensazione assegnato a tali aree;
- I soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione, che acquistano il volume e lo realizzano all'interno degli stessi ambiti;
- Il Comune, che acquisisce gratuitamente le aree per servizi soggette a compensazione.

Le convenzioni degli ambiti di trasformazione dovranno regolamentare in modo preciso e dettagliato i criteri di attuazione dell'istituto della compensazione, precisando i tempi e le modalità di cessione delle aree per servizi, l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici connessi allo sfruttamento del volume di compensazione oggetto di trasferimento, tutti gli obblighi e gli impegni che dovranno essere assunti dai soggetti coinvolti.

2. Incentivi edificatori

Agli ambiti di trasformazione, tra quelli elencati al comma precedente, che ricevono, entro limiti prestabiliti, il volume di compensazione V_{comp} (o la SLP_{comp}) da uno o più degli "ambiti per servizi soggetti a compensazione" elencati al comma successivo, vengono concessi incentivi

edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalla presenti norme nei capitoli successivi.

3. Elenco degli ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione, indici e capacità edificatoria

Nella tabella seguente sono elencati gli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" con la relativa superficie, gli indici di edificabilità "virtuali" ad essi attribuiti secondo i criteri sopra esposti, il volume e la SLP di compensazione derivanti da tali indici. I numeri identificativi degli ambiti fanno riferimento alla planimetria della pagina successiva, che mostra la localizzazione di ciascun ambito.

Gli "ambiti per servizi soggetti a compensazione" sono rappresentati graficamente anche nella "Carta dei servizi" del PdS, ma con una numerazione diversa.

Identificazione degli ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione			Destinazione specifica dell'ambito per servizi	Superficie ambito m ²	Valori di compensazione		
					If_comp m ³ /m ²	V_comp m ³	SLP_comp (=V/3,0 m) m ²
1	via Codevilla	Ponte Rosso	cultura spettacolo	9.178	0,40	3.671	1.224
2	via Lomellina	Medassino	cultura spettacolo	5.461	1,00	5.461	1.820
3	strada Folciona	Voghera	all'aperto-coperto	10.745	0,50	5.373	1.791
4	strada Pasquà	Medassino	all'aperto-coperto	2.423	0,70	1.696	565
5	strada Ferretta	Ponte Rosso	c2 verde attrezzato	1.255	0,40	502	167
6	via Ridondello	Medassino	c2 verde attrezzato	4.586	0,70	3.210	1.070
7	via Passerina	Medassino	c2 verde attrezzato	2.871	0,70	2.010	670
8	strada Oriolo	Voghera	c2 verde attrezzato	12.726	0,70	8.908	2.969
9	via Piacenza	Voghera	territoriali	114.266	0,90	102.839	34.280
10	via Gran Sasso	Medassino	c2 verde attrezzato	7.251	0,80	5.801	1.934
11	strada Montrucco	Voghera	d1 parcheggio pubblico	2.196	0,40	878	293
12	strada Montrucco	Voghera	d1 parcheggio pubblico	1.668	0,40	667	222
13	via Zelaschi	Torre menapa	d1 parcheggio pubblico	345	0,50	173	58
14	via del Postiglione	Medassino	d1 parcheggio pubblico	2.455	1,20	2.946	982
15	via Torremanapace	Voghera	d1 parcheggio pubblico	4.517	0,80	3.614	1.205
16	via Torremanapace	Voghera	d1 parcheggio pubblico	4.531	1,20	5.437	1.812
17	via Prati Nuovi	Medassino	d1 parcheggio pubblico	598	1,20	718	239
18	via Nenni	Medassino	d1 parcheggio pubblico	5.798	0,60	3.479	1.160
19	strada Montrucco	Voghera	d1 parcheggio pubblico	330	0,40	132	44
20	via Lomellina	Medassino	d1 parcheggio pubblico	5.881	1,20	7.057	2.352
21	via Morato	Voghera	d1 parcheggio pubblico	4.750	0,60	2.850	950
22	via Nenni	Medassino	d1 parcheggio pubblico	13.130	0,80	10.504	3.501
23	via Tortona	Voghera	d1 parcheggio pubblico	1.170	1,20	1.404	468
24	strada Pragassa	Voghera	d1 parcheggio pubblico				
25	via Mercurio	Voghera	d1 parcheggio pubblico	9.124	1,00	9.124	3.041
Totale				227.255		188.454	62.818

Tabella 1 Ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione

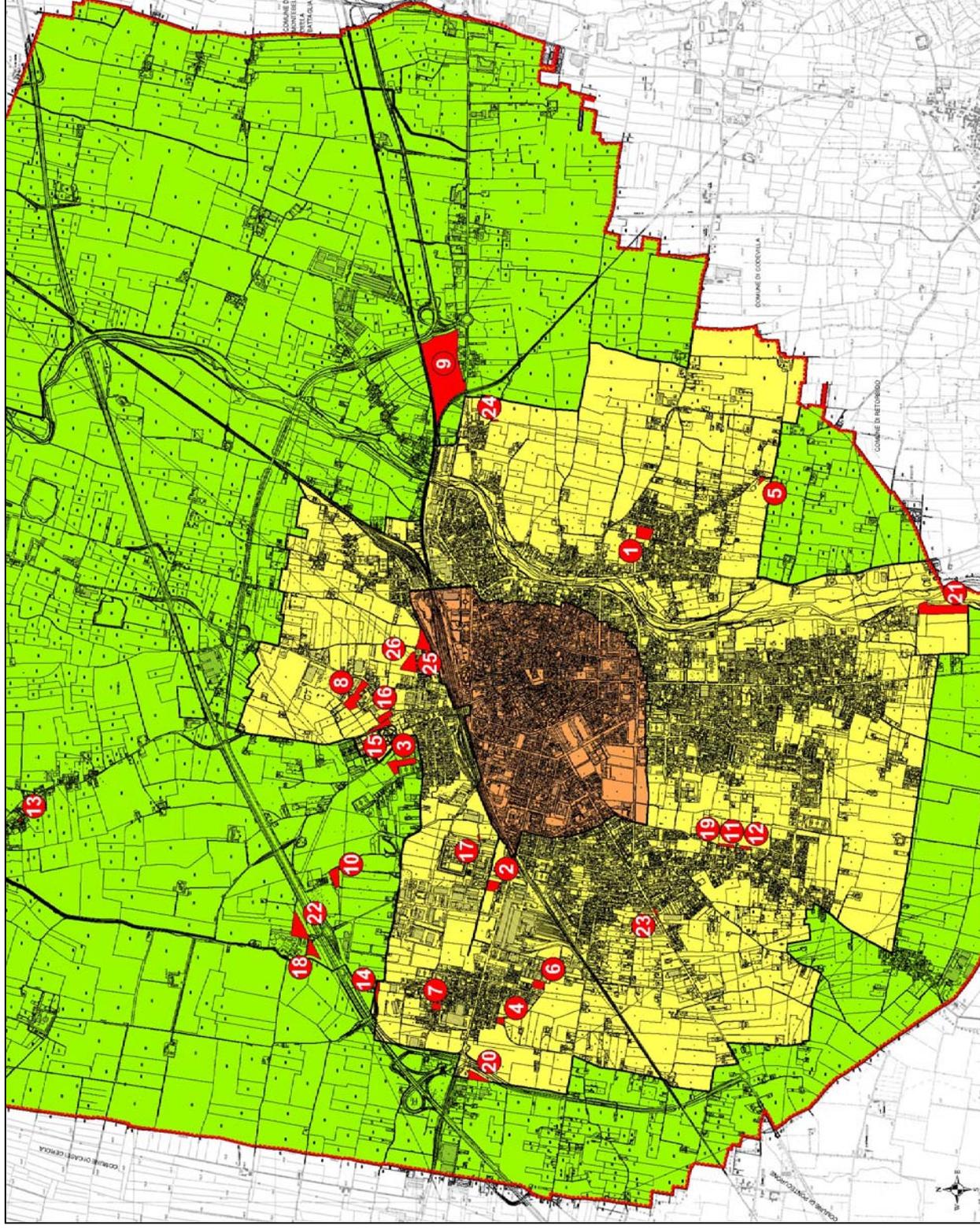


Figura 1 Localizzazione degli ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione

