



Comune di ***SORESINA***

Provincia di Cremona

Tel 0374 / 349411 Fax 0374 / 340448

Norme Tecniche di Attuazione VIGENTI P.R.G. VIGENTE

approvato con **provvedimento Regionale n° 36319 del 22 Maggio 1998** e
successive varianti parziali approvate con
provvedimenti Regionali n° 42763 del 29 Aprile 1999
e **n° 6000 del 02 Agosto 2001**

INDICE

Disposizioni generali

Art. 1	Ambito di applicazione del Piano Regolatore Generale	pag. 3
Art. 2	Elaborati di Piano	pag. 3
Art. 3	Indici urbanistici e di edificabilità	pag. 3
Art. 4	Destinazione d'uso	pag. 6
Art. 5	Disciplina della Destinazione d'uso	pag. 6
Art. 6	Aree di pertinenza	pag. 7
Art. 7	Urbanizzazione primaria	pag. 7
Art. 8	Urbanizzazione secondaria	pag. 7
Art. 9	Parcheggi private	pag. 7

Attuazione del Piano Regolatore Generale

Art. 10	Strumenti di attuazione	pag. 8
Art. 11	Individuazione e conformazione dei Piani Esecutivi	pag. 8
Art. 12	Individuazione dei beni storici	pag. 9

Zone residenziali

Art. 13	Zona A – Centro storico	pag. 11
Art. 14	Zona B1 – Residenziale di recupero	pag. 12
Art. 15	Zona B2 – Residenziale di ristrutturazione	pag. 13
Art. 16	Norme comuni alle zone A, B1 e B2	pag. 14
Art. 17	Zona B3 – Residenziale di completamento semintensivo	pag. 18
Art. 18	Zona B4 – Residenziale di completamento intensivo	pag. 19
Art. 19	Zona C – Residenziale per nuovi insediamenti	pag. 20

Zone produttive e terziarie

Art. 20	Zona D1 – Produttiva in contesto residenziale	pag. 21
Art. 21	Zona D2 – Terziaria e commerciale	pag. 22
Art. 22	Zona D3 – Produttiva in espansione	pag. 23
Art. 23	Zona D4 – Produttiva in contesto agricolo	pag. 24

Zone a verde privato ed agricole

Art. 24	Zona VP – Verde Privato	pag. 25
Art. 25	Zona E – Agricola	pag. 26
Art. 25 bis	Zona ER – Agricola di Rispetto urbano	pag. 26

Standards

Art. 26	Zona F1 – Servizi per la residenza	pag. 27
Art. 27	Zona F2 – Servizi per la produzione	pag. 27
Art. 28	Zona F3 – Servizi sovracomunali	pag. 27
Art. 29	Zona F4 – Servizi privati di interesse sovracomunale	pag. 27
Art. 29 bis	Zona F5 – Servizi cimiteriali	pag. 28
Art. 29 ter	Zona F6 – Servizi Tecnologici	pag. 28
Art. 29 quater	Zona F7 – Parco di Ariadello	pag. 28
Art. 30	Norme comuni alle zone per standards	pag. 28

Mobilità e fasce di rispetto

Art. 31	Viabilità e percorsi pedonali e ciclabili	pag. 28
Art. 32	Fascia di rispetto stradale	pag. 29
Art. 33	Fascia di rispetto ferroviaria	pag. 29
Art. 34	Fascia di rispetto cimiteriale	pag. 29
Art. 35	Fascia di rispetto condotta gas metano	pag. 29
Art. 36	Norme comuni alle fasce di rispetto	pag. 30

Norme transitorie e finali

Art. 37	Interventi in corso	pag. 31
Art. 38	Norme abrogate	pag. 31

Elenco beni storici

Capoluogo	pag. 32
Frazioni ed edifici sparsi	pag. 35

Parchi privati di interesse ambientale

Elenco	pag. 36
--------	---------

Art. 1 *Ambito di applicazione del Piano Regolatore Generale*

Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Soresina elaborato ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, e successive modifiche.

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme che costituiscono parte integrante del P.R.G., alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti norme.

I poteri di deroga al Piano Regolatore Generale e al Regolamento Edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. La concessione edilizia in deroga è rilasciata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e con l'osservanza dell'art. 3 legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Art. 2 *Elaborati di Piano*

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

A1 Inquadramento territoriale 1:50000

A2 Territorio comunale 1:10000

A3 Soglie storiche: lettura a confronto 1:2000

A4 Analisi particolareggiata zone di recupero: destinazione funzionale 1: 1000

A5 Analisi particolareggiata zone di recupero: stato di conservazione e beni storici 1:1000

P1 Azzonamento capoluogo 1:2000

P2 Azzonamento territorio comunale 1:5000

P3 Beni storici. Capoluogo 1:1000

P4 Beni storici. Frazioni ed edifici sparsi 1:2000

P5 Norme tecniche di attuazione

P6 Relazioni

Art. 3 *Indici urbanistici e di edificabilità*

St = Superficie territoriale (mq)

È la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi in attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione (Sf) e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In esse sono comprese le aree destinate dal P.R.G. ad uso pubblico, alla rete della viabilità urbana e le strade private esistenti e ne sono esclusi aree e spazi già d'uso pubblico.

Ai fini del computo di edificabilità si computano le sole superfici interessate in azzonamento da apposita campitura di zona edificabile.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

È la superficie di pertinenza delle costruzioni ed è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, esistenti o previste dal P.R.G.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/ha)

È il volume massimo costruibile per ettaro di superficie territoriale computabile ai fini edificatori. Il suo rispetto andrà verificato solo in sede di formazione dei piani attuativi.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

È il volume massimo costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf)

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)

È la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ettaro di superficie territoriale computabile ai fini edificatori. Il suo rispetto andrà verificato solo in sede di formazione dei piani attuativi.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

È la massima superficie lorda di pavimento costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf)

Sc = Superficie coperta (mq)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, e simili.

Rc = Rapporto di copertura (%)

È il rapporto massimo ammesso, espresso in percentuale, fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

H = Altezza massima delle costruzioni

È espressa in numero di piani, con riferimento esclusivamente ai piani fuori terra.

Un piano è definito fuori terra quando la quota dell'intradosso del solaio eccede la quota di spiccatto del marciapiede o del suolo stradale per più di 1.20 mt; con una quota inferiore o uguale a 1.20 mt il piano si considera seminterrato e come tale non computabile ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio.

Ai soli fini della verifica del rispetto delle norme concernenti le distanze, l'altezza degli edifici verrà assunta convenzionalmente pari al dislivello topografico tra la quota di spiccatto del marciapiede e la quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di solette di copertura inclinate, il riferimento superiore va fatto al punto di quota media.

Nel caso di strade in pendenza il riferimento inferiore va fatto alla quota del marciapiede che si ha nel punto di mezzo del lato prospiciente la strada.

Nel caso che il lotto edificabile risulti contiguo a più di una sola strada, si assumerà come riferimento la quota più depressa.

Nel caso in cui manchi il marciapiede e non si abbia comunque una sicura quota di riferimento, tale quota inferiore dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune il quale assumerà in generale come riferimento la quota di mezzeraia stradale o altra quota che meglio possa garantire l'uniformità del tessuto edilizio.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

È la somma delle superfici dei singoli piani fuori terra, compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi agibili con permanenza di persone, nonché delle altre superfici coperte, compresi rustici, fienili, locali accessori e porticati autonomi, con esclusione delle

superfici dei balconi e delle terrazze, delle logge, dei porticati incorporati nell'edificio e dei sottotetti non abitabili.

Sono comunque escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, fino al limite delle quantità minime previste dalle presenti norme, nonché cantine e locali accessori fino al limite massimo di 15 mq per unità immobiliare.

Sono altresì escluse dal computo le superfici dei vani corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti.

V = Volume (mc)

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani, per l'altezza virtuale dell'interpiano di 3.30 mt, indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla sua destinazione d'uso.

D = Distanza (mt)

Definisce la profondità della fascia di rispetto che deve essere lasciata inedificata tra il riferimento e l'edificio. Per distanza si intende la distanza topografica (misurata in orizzontale) minima intercorrente tra gli elementi considerati, esclusi corpi aggettanti non più di 1.50 mt quali balconi, mensole, pensiline, cornicioni di gronda ecc.

Df = Distanza da parete finestrata

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio, dotato o meno di finestre, e pareti antistanti, dotate o meno di finestre di locali abitabili. Le luci non costituiscono finestra.

Le costruzioni accessorie di altezza interna non superiore a 2.30 mt ed esterna non superiore a 3.00 mt, ove non realizzate in aderenza all'edificio principale, potranno distare dallo stesso anche solo 3.00 mt.

Dc = Distanza dal confine

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine di proprietà.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà essere pari a 0.00 mt nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti, oppure nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante ovvero nel caso di costruzioni accessorie che abbiano altezza interna superiore a 2.30 mt ed esterna non superiore a 3.00 mt.

Per interventi di recupero, ivi compresa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione con mantenimento in gronda del numero dei piani esistenti, le distanze potranno essere uguali a quelle preesistenti.

Ds = Distanza dalla strada

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine stradale.

La distanza dalla strada potrà ridursi a 0.00 mt nel caso di costruzioni accessorie che sorgono separate dall'edificio principale e che abbiano altezza interna superiore a 2.30 mt ed esterna non superiore a 3.00 mt, fatte salve le particolari e maggiori prescrizioni in materia di fasce di rispetto e di arretramento prescritte dalle tavole di azionamento.

Sul confine stradale, e salvo le particolari disposizioni dettate dall'ente proprietario della strada sono comunque ammesse le cabine elettriche e gli altri impianti tecnologici similari attinenti ai servizi urbani. Sono anche ammesse pensiline e altre strutture di protezione degli ingressi, purché di superfide coperta non superiore a 5.00 mq per le abitazioni e a 10.00 mq per gli impianti produttivi e servizi.

Art. 4 *Destinazioni d'uso*

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie e salvo specificazione nelle singole norme di zona, come segue:

1. Residenza, ivi compresi gli uffici professionali integrati all'alloggio, che occupino fino al 40% della superficie dell'alloggio stesso.
2. Attività primarie:
 - a. attività agricola di coltivazione e di allevamento, purché quest'ultima sia in funzione della produttività dell'azienda agricola;
 - b. attività di lavorazione, conservazione e vendita di prodotti dell'azienda agricola;
 - c. attività di allevamento che non risulti in funzione della produzione agricola dell'azienda;
 - d. abitazione rurale connessa alla coltivazione del fondo; orti e allevamenti nei limiti del fabbisogno familiare.
3. Attività secondarie:
 - a. attività produttive di artigianato e piccola industria, comportanti lavoro prevalentemente manuale, non pericolose né inquinanti, che non comportino emanazione all'esterno di rumori, odori, vibrazioni, calore, che siano svolte in edifici di tipologia residenziale o mediante il riuso di edifici esistenti in zona residenziale;
 - b. attività produttive, comprese quelle della lettera precedente, non inquinanti, che non comportino emanazione all'esterno di rumori, odori, vibrazioni, calore, e che non richiedano deposito o lavorazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi;
 - c. attività produttive diverse da quelle delle lettere precedenti.
4. Attività terziarie:
 - a. attrezzature per l'artigianato di servizio, i pubblici esercizi, attrezzature para – commerciali, (banche, assicurazioni e simili), attrezzature commerciali al dettaglio aventi superfici espositive e/o di vendita uguali o inferiori a 400 mq;
 - b. uffici amministrativi, professionali e tecnici, laboratori di analisi, attività di ricerca e sviluppo, attività di servizio prestate alle imprese, attività di noleggio di beni mobili, agenzie di viaggio e di intermediazione nei trasporti e comunque con esclusione delle attrezzature di cui al seguente punto C;
 - c. attrezzature per la grande distribuzione e il commercio all'ingrosso, nonché attrezzature commerciali al dettaglio aventi superfici espositive e/o di vendita **superiori** a 400 mq, centri di calcolo di superficie superiore a 1000 mq di Slp;
 - d. attrezzature ricettive e per il tempo libero: alberghi, pensioni, locande, residence, case albergo, motel, collegi, cliniche, ristoranti, trattorie, bar, teatri, cinematografi, sale da ballo, ritrovi notturni e diurni, e simili.
5. Attrezzature private di interesse collettivo:
 - a. parcheggi coperti e autosilos; attrezzature per l'istruzione, culturali, politiche, sindacali, religiose, assistenziali, sanitarie; attrezzature sportive, al coperto e all'aperto;
 - b. servizi per la produzione e per i lavoratori; infrastrutture tecnologiche.

Art. 5 *Disciplina della destinazione d'uso*

Le presenti norme indicano, per ciascuna zona omogenea, le destinazioni d'uso principali e ammesse degli immobili.

Si intende per destinazione principale l'uso funzionale prevalente degli immobili siti nella zona e per destinazione ammessa l'uso considerato compatibile o complementare con la destinazione principale.

Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria e subcategoria all'altra di quelle sopraindicate, ancorché effettuato senza esecuzione di opere edilizie, partecipa agli oneri di urbanizzazione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Sugli edifici aventi destinazione d'uso in atto non compatibile con le destinazioni delle singole zone sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 6 Aree di pertinenza

Le superfici territoriali e fondiari che servono o sono servite per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono le aree di pertinenza degli edifici.

L'area di pertinenza si definisce saturata quando la superficie fondiaria corrisponde agli edifici realizzati o preesistenti sia pari o inferiore a quella prescritta dagli indici di fabbricabilità vigenti. In tal caso, non sono ammessi ampliamenti o ricostruzioni eccedenti l'indice di edificabilità vigente.

Le aree di pertinenza fondiari relative agli edifici esistenti non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza rimane fino a demolizione o perimento totale degli edifici.

Nel caso in cui le aree di pertinenza appartengano in tutto o in parte a proprietà diversa da quella interessata alla costruzione, dovrà essere costituito dai proprietari vincolo perpetuo di asservimento mediante convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dei privati, non revocabile né modificabile senza l'intervento del Comune.

Art. 7 Urbanizzazione primaria

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme di servizi (aree ed opere) che costituiscono i presupposti necessari per rendere edificabile un'area.

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847:

- strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, con relativi marciapiedi, aiuole spartitraffico;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- rete fognaria;
- rete idrica;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato relativi all'insediamento.

Art. 8 Urbanizzazione secondaria

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

- la rete, aree ed opere principali della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua e della pubblica illuminazione;
- le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Art. 9 Parcheggi privati

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica devono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad esclusivo servizio degli edifici insediati, in misura non inferiore ai valori seguenti:

Destinazione d'uso	CON P.E.	SENZA P.E.
Residenza	1 mq/10 mc	1 mq/10 mc
Attività produttive	1/5 SIp	1/5 SIp
Attività terziarie sub A e B	1/5 SIp	1/3 SIp
Attività terziarie sub C e D	1/5 SIp	1/1 SIp
Attrezzature private di interesse collettivo	1/3 SIp	1/3 SIp

Nei piani esecutivi sono dovuti, oltre ai parcheggi privati di cui al comma precedente, gli standards a parcheggio nelle misure stabilite per ciascuna destinazione d'uso dall'art. 22, l. r. 15 aprile 1975, n. 51 e successive modifiche.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, quando le superfici a disposizione lo consentano, devono essere riservati spazi di parcheggio privato in misura non inferiore alla metà dei sopraindicati valori.

Negli interventi di ristrutturazione non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio esistenti. Nelle aree omogenee classificate A, B1 e B2 l'allestimento degli spazi di parcheggio è subordinato alla tutela dei beni ivi ricadenti: non possono, in particolare, essere alterati i caratteri architettonici delle costruzioni, i rustici ed altri annessi, identificati negli elaborati grafici del P.R.G. ai sensi dell'art. 12, qualora vengano utilizzati per il ricovero dei veicoli; negli altri casi, ogni nuovo intervento deve essere progettato in modo da non recare turbamento ai caratteri dell'ambiente circostante.

Si considerano spazi di parcheggio anche quelli riservati alla manovra.

Nel caso di edifici a destinazione mista la superficie totale degli spazi a parcheggio risulta dalla somma delle relative superfici di competenza. Quando si abbia la presenza contemporanea di destinazioni diverse che comportino un utilizzo alternato degli spazi di parcheggio è consentita la riduzione del 30% dei valori sopra riportati.

Art. 10 Strumenti di attuazione

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

1. Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.)
di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed alla l. r. 12 marzo 1984, n. 15;
2. Piani particolareggiati (P.P.)
di cui all'art. 13 e seguenti, legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni;
3. Piani di recupero (P.R.)
di cui alla legge 05 agosto 1978, n. 457;
4. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.Z.)
di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche e integrazioni;
5. Piani di Lottizzazioni (P.L.)
di cui all'art. 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni e alle leggi regionali 15 aprile 1975, n. 51, e 05 dicembre 1977, n. 60;
6. Piani degli insediamenti produttivi (P.I.P.)
di cui all'art. 27, legge 22 ottobre 1971, n. 865;
7. Concessioni e autorizzazioni edilizie

I piani esecutivi, costituiti dagli strumenti indicati ai nn. 2, 3, 4, 5, 6, sono approvati con l'osservanza delle leggi regionali 12 marzo 1984, n. 14, e 30 luglio 1986, n. 31.

Art. 11 Individuazione e conformazione dei piani esecutivi

Sulle tavole dell'azzonamento di piano sono individuati, con appositi perimetri, gli ambiti territoriali in cui l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata all'approvazione di piani esecutivi.

Tali ambiti comprendono:

- le aree fondiarie edificabili;
- le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza, o quelle necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi, incluse o non nei perimetri del piano esecutivo;
- le aree di urbanizzazione secondaria individuate sulle tavole di azzonamento o prescritte all'art. 8;
- le eventuali fasce di rispetto.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi deve figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza distinte, quando richiesto, in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

I Piani Attuativi dovranno essere conformati in modo tale da garantire il rispetto almeno degli standard urbanistici minimi prescritti dalla vigente legislazione nazionale e regionale e le relative convenzioni di attuazione dovranno regolare l'effettiva realizzazione caricandone gli oneri sui soggetti attuatori in proporzione al peso insediativo teorico determinato dagli interventi edilizi previsti.

A tale fine non si terrà conto del solo peso insediativo relativo agli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro – risanamento conservativo senza modifica di destinazione d'uso. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga altrimenti garantito in modo organico il rispetto degli standards minimi di cui al comma precedente, i singoli Piani Attuativi potranno prevedere anche standard inferiori. In tal caso le convenzioni di attuazione dovranno prevedere la monetizzazione delle aree per standard non reperite nell'ambito del comprensorio del piano esecutivo ed il versamento da parte dei soggetti attuatori dell'importo relativo all'Amministrazione Comunale. Salvo diversa disposizione di legge i Piani Attuativi non possono modificare la localizzazione e l'estensione delle aree destinate ad attrezzature secondarie eventualmente già effettuate dal Piano Regolatore Generale all'interno degli ambiti cui sono relativi.

Art. 12 Individuazione dei beni storici

Gli elaborati grafici di P.R.G. (allegati P3, P4) individuano:

- 1. edifici monumentali;**
- 2. edifici di interesse storico artistico;**
- 3. edifici di interesse storico ambientale;**
- 4. facciate di interesse architettonico;**
- 5. corti rurali.**

Sugli edifici individuati ai punti 1 e 2 sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; è consentita la ristrutturazione edilizia di parti prive di valore, purché non in contrasto con il complessivo fine di tutela.

In ogni caso possono essere:

- resi abitabili i sottotetti, quando l'aeroilluminazione dei locali sia assicurabile prevalentemente attraverso aperture preesistenti;
- allestiti sopralchi purché non siano alterati od occultati elementi architettonici significativi.

Sono di seguito descritte, all'interno delle modalità di intervento consentite, le prescrizioni di intervento, in relazione ai gradi di vincolo previsti.

Ogni progetto tendente al rilascio della concessione o autorizzazione edilizia dovrà presentare, in aggiunta alla documentazione richiesta dal Regolamento Edilizio o da altri articoli delle presenti norme, anche la completa documentazione fotografica di esterni ed interni.

Sono fatte salve le competenze degli organi statali e regionali ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497.

1. Edifici monumentali

Gli interventi debbono essere finalizzati:

- a. al restauro degli aspetti architettonici o al ripristino delle parti alterate, e precisamente:
 - restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - restauro o ripristino degli ambienti interni;
 - ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - conservazione o ripristino degli spazi liberi, corti, orti, giardini, chiostri;
- b. al consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica della posizione o quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con mantenimento e ripristino del manto di copertura originale;
- c. alla eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d. all'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2. Edifici di interesse storico – artistico

Gli interventi debbono essere finalizzati:

- a. alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei vabri originali, mediante:
 - restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - restauro e ripristino degli elementi di documentata importanza presenti negli ambienti interni;
- b. al consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modifica alla posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - tetto;
 - volte, soffitti lignei e scale di valore documentario e tipologico;
- c. alla eliminazione delle sovrapposizioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d. all'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. Edifici di interesse storico ambientale

Gli interventi debbono essere finalizzati:

- a. alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - restauro e ripristino dei fronti principali e secondari, sono ammesse modifiche alle aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - ristrutturazione degli ambienti interni, per i quali sono consentiti adeguamenti in altezza;
- b. al consolidamento ed al nuovo intervento strutturale anche esteso a larghe parti dell'edificio, purché salvaguardano la sagoma dell'edificio stesso;
- c. alla eliminazione delle superfici definite come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo;
- d. all'inserimento di nuovi impianti tecnologici ed igienico – sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. Facciate di interesse architettonico

Gli interventi debbono essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei prospetti di edifici che non presentano altri caratteri meritevoli di vincolo.

Devono essere salvaguardati:

- gronde in legno;
- pilastri, colonne e archi;
- cornici marcapiano e cornici di porte e finestre;
- decori, affreschi, edicole sacre;
- unitarietà e continuità delle fronti, anche con interventi completamente sostitutivi dell'esistente, qualora in essi si ravvisano valori architettonici meritevoli.

5. Corti rurali

Gli interventi edilizi debbono essere finalizzati:

- alla conservazione e ripristino della tipologia edilizia esistente;
- alla tutela e valorizzazione degli edifici residenziali ed agricoli, nel rispetto di altezze, allineamenti, fronti esterne ed interne, materiali di gronda e copertura tradizionali.

Art. 13 Zona A centro storico

La zona è soggetta alla disciplina dell'art. 7, D.M. 2 aprile 1968, e dell'art. 17, legge regionale 15 aprile 1975, n.51

1. Interventi ammessi

Sugli edifici non vincolati ai sensi del precedente art. 12 sono consentiti:

- Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo;
- Previa formazione di piano di recupero o altro piano esecutivo, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, sopralzo, ampliamento, nuova costruzione; possono essere resi abitabili i sottotetti e allestiti soppalchi.

In tutti gli interventi debbono osservarsi le prescrizioni del successivo art. 16.

2. Indici di edificabilità

Per gli interventi di recupero ai sensi dell'art. 31, legge 5 agosto 1978, n. 457:

V, Rc = esistente

H = esistente o di edifici vincolati ai sensi del precedente art. 12 eventualmente adiacenti o degli edifici del resto della cortina stradale se di altezza omogenea;

Df = non inferiore al preesistente

Dc = non inferiore al preesistente

Ds = non inferiore al preesistente

Per interventi di nuova edificazione:

V = 50% della densità fondiaria di zona e comunque non superiore a 3 mc/mq

Rc = 50%

H = max 3 piani fuori terra e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico o vincolati ai sensi del precedente art. 12.

Df = 10,00 mt

Dc = 5,00 mt

Ds = come gli edifici contigui, salvo diversa indicazione di piano attuativo.

3. Destinazione d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni d'uso ammessi: attività secondaria sub A; attività terziarie sub A, B, D; attrezzature private di interesse collettivo sub A.

Art. 14 Zona B1 residenziale di recupero

La zona è definita di recupero ai sensi dell'art. 27, l. 5 agosto 1978, n. 457.

1. Interventi ammessi

Sugli edifici non vincolati ai sensi del precedente art. 12 e non assoggettati a piano di recupero, sono consentiti:

- Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti rispetto alla sagoma originale dell'edificio strettamente necessari per adeguare singole unità immobiliari ai limiti indicati dal Regolamento locale d'Igiene allorquando risulti impossibile realizzare tale adeguamento con altre soluzioni;
- Previa formazione di piano di recupero o altro piano esecutivo, interventi di sopralzo e ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica.

Sugli edifici non vincolati ai sensi del precedente art. 12, assoggettati a piano recupero sono consentiti fino all'approvazione del piano di recupero, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutti gli interventi debbono osservarsi le prescrizioni generali di cui al successivo art. 16.

2. Indici di edificabilità

Nella redazione dei piani di recupero o di altri strumenti esecutivi si osservano i seguenti indici:

If = 4 mc/mq (V = esistente se superiore a 4 mc/mq);

Rc = 50% (oppure 60 % se , per effetto della successiva norma, non è consentita H = 3 piani);

H = max 3 piani fuori terra senza comunque superare l'altezza di edifici vincolati ai sensi del precedente art. 12 eventualmente adiacenti o degli edifici del resto della cortina stradale se di altezza omogenea.

Df = 10,00 mt

Dc = 5,00 mt

Ds = come gli edifici contigui, salvo diversa indicazione di piano attuativo.

3. Destinazione d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni d'uso ammessi: attività secondaria sub A; attività terziarie sub A, B, D; attrezzature private di interesse collettivo sub A.

Art. 15 Zona B2 residenziale di ristrutturazione

1. Interventi ammessi

Sugli edifici non vincolati ai sensi del precedente art. 12 e non assoggettati a piano esecutivo, sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ivi comprese la nuova costruzione e la demolizione e ricostruzione, nell'osservanza degli indici sotto indicati.

Sugli edifici non vincolati ai sensi del precedente art. 12, assoggettati a piano esecutivo, fino all'approvazione del piano esecutivo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutti gli interventi debbono osservarsi le prescrizioni generali del seguente art. 16.

2. Indici di edificabilità

Negli interventi edilizi e nella redazione dei piani esecutivi si osservano i seguenti indici:

a) Per gli interventi con semplice concessione edilizia:

$I_f = 3mc/mq$

$R_c = 50\%$

$H = \max 3$ piani fuori terra senza comunque superare l'altezza di edifici vincolati ai sensi del precedente art. 12 eventualmente adiacenti o degli edifici del resto della cortina stradale se di altezze omogenee.

$D_f = 10,00$ mt.

$D_c = 5,00$ mt.

$D_s =$ come gli edifici contigui

b) Per interventi previo piano di recupero:

$I_f = 4 mc/mq$ ($V =$ esistente se superiore a $4 mc/mq$);

$R_c = 50\%$ (oppure $60 se$, per effetto della norma sulle altezze non è consentita $H = 3$ piani);

$H =$ come alla precedente lettera a).

$D_f = 10,00$ mt

$D_c = 5,00$ mt

$D_s =$ come gli edifici contigui, salvo diversa indicazione di piano attuativo.

3. Destinazione d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni d'uso ammessi: attività secondarie sub A; attività terziarie sub A, B, D; attrezzature private di interesse collettivo sub A.

Art. 16 Norme comuni alle zone A, B1 e B2

1. Norme particolari per il piano di recupero

Le zone A, B1 e B2 sono zone di recupero agli effetti della Legge n. 457 del 05.08.1978.

Il Piano Regolatore Generale individua all'interno delle zone B1 e B2 i complessi edilizi, gli immobili e le aree soggetti a preventiva formazione di piani esecutivi, di norma piani di recupero. Ulteriori individuazioni di complessi edilizi, immobili ed aree da assoggettare a successive deliberazioni consiliari ai sensi dell'art. 27, terzo comma, l. n. 457/1978.

Il Comune provvede all'approvazione del Piano di Recupero entro tre anni dall'individuazione di cui al comma precedente.

Il Piano di Recupero determina le unità minime di intervento e gli interventi consentiti per ciascuna unità minima e le destinazioni d'uso principali e ammesse tra quelle consentite nella zona, in relazione alla tipologia dell'intervento e dell'edificio.

I Piani di Recupero prevedono aree per standards nella quantità minima stabilita dall'art. 22 L.R. 15 aprile 1975 n. 51. I Piani di Recupero possono reperire quantità inferiori di aree per standards, qualora il Programma Pluriennale di Attuazione soddisfi altrimenti alle esigenze relative e, nel caso di attuazione del Piano da parte del privato proprietario, questi assuma l'onere economico del reperimento, mediante monetizzazione.

È consentita l'utilizzazione del sottosuolo pubblico per il recupero, in diritto superficario, di spazi a parcheggio.

2. Norme tipologiche

Gli interventi edilizi debbono essere progettati in modo da non alterare i valori ambientali.

Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di recupero dell'esistente, il progetto deve particolarmente curare la definizione delle tipologie edilizie, delle altezze, delle caratteristiche morfologiche delle fronti esterne, delle aperture e dei serramenti, dei materiali di finitura e dei colori.

Negli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, il progetto deve tener conto delle tipologie ricorrenti nell'isolato; la nuova edificazione deve preferibilmente essere concentrata:

- a) nei lotti in margine a pubblica strada, lungo l'allineamento stradale, a cortina chiusa e a confine con i lotti adiacenti, con partitura della facciata omogenea al tessuto circostante;
- b) per i lotti interni o per costruzioni interne al lotto:
 - nei lotti allungati, da confine a confine e in allineamento con altre costruzioni esistenti anche ove trattasi di rustici;
 - nella tipologia a corte o a schiera lungo i perimetri di corti già parzialmente edificate o lungo i vicoli, i percorsi privati ecc., uniformandosi all'allineamento predominante.

3. Norme morfologiche

Gli interventi edilizi e le sistemazioni degli spazi circostanti ineditati o in edificabili, dovranno essere tutti indirizzati alla tutela e subordinati al ripristino, ove compromessi, dei tradizionali valori architettonici, ambientali e d'uso.

In generale dovranno essere conservati gli elementi architettonici preesistenti reimpiegando, ove possibile, il materiale originario o riproducendone la morfologia. In assenza di documentazione si assumerà come modello quello degli edifici preesistenti e circostanti.

In particolare, e salvo motivate valutazioni della Commissione Edilizia, si prescrive l'osservanza delle seguenti norme morfologiche di rispetto ambientale:

- le murature di fabbrica dovranno allinearsi, verso strada, sul filo esterno delle costruzioni preesistenti o, in subordine, circostanti, evitando sfondati, porticati o logge;
- le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza massima del 40% prevedendo l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale). È vietata la creazione di volumi tecnici porgenti dalle linee di falda salvo che per i cosiddetti "muri taglia fuoco", per gli abbaini e i comignoli;
- nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili (di norma una per ogni 100 mq di falda o frazione), per garantire la manutenzione del tetto e il funzionamento tecnologico dell'edificio. Abbaini e comignoli dovranno essere di foggia tradizionale. Nel caso di interventi mirati a consentire il recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti, si applicheranno le norme specifiche indicate al successivo punto 4;
- al fine di consentire l'abitabilità di preesistenti spazi di sottotetto è ammessa la formazione di pozzi di luce esclusivamente sulle falde inclinate verso il cortile e per una superficie non superiore al 10% della superficie totale del tetto;
- le gronde non dovranno aggettare più di 60 cm rispetto al filo della facciata sia verso lo spazio pubblico sia verso lo spazio privato. Dovranno realizzarsi in legno o essere rivestite da mensole e frontalini in laterizio o beola di foggia tradizionale. È vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato o di strutture metalliche lasciate in vista;
- l'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale non deve superare i 10 cm sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina;
- i canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale purché verniciato di colore scuro e non sporgere dal filo esterno del muro sino all'altezza di 4 mt dal marciapiede stradale;
- i serramenti esterni di porte e porte-finestre dovranno realizzarsi in legno tinteggiato in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (persiane tradizionali). Tali serramenti dovranno, come da tradizione, fare battuta al filo esterno della muratura. È vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili;
- i serramenti interni vetrati di finestre e porte-finestre dovranno anch'essi realizzarsi in legno tinteggiato opaco in forma di doppia anta specchiata e risultare arretrati almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata;
- le finestre poste al piano terreno e aperte verso spazi soggetti a pubblico transito non potranno dotarsi di serramenti esterni ma dovranno essere difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale o riproducendone la morfologia;
- i portoni dei passi carrai e i portoncini degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno verniciato opaco a doghe orizzontali o secondo altra foggia che verrà prescritta dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi privilegiando la riproposizione dei modelli preesistenti o tradizionali;
- le vetrine dei negozi e laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
- salvo il rispetto di irregolarità preesistenti, le finestre dovranno risultare di dimensioni omogenee e allineate tra di loro, sia in senso orizzontale che verticale;
- la larghezza delle finestre, di norma, non potrà superare i 100 cm, quella dei passi carrai non potrà superare i 250 cm, quella dei negozi non potrà superare i 300 cm e comunque la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
- cornici, antepedi, lesene e marcapiani dovranno essere realizzati in cotto intonacato, privilegiando in caso di obiettiva fatiscenza, il ripristino delle sagome originali;
- salvo il caso di rifacimento integrale di cornici fatiscenti, le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzate in cotto potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida né lucidabile e di semplice disegno;
- le facciate e i frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature salvo per le eventuali zoccolature che, non più alte di 60 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad

intonaco stollato o simili. È vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali o di piastrelature in funzione di rivestimento o paramento ancorché parziali;

- ad eccezione delle cornici di gronda e di finestre, nonché delle fasce marcapiano, non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e con aggetti non superiori al metro. Dovranno conservarsi tutti gli elementi decorativi tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, fregi ecc.);
- all'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio (le volte in muratura o in cannocchie, i solai a cassettoni di buona fattura, i porticati, le logge, le scale e le colonne e in generale quant'altro venga riconosciuto come meritevole di salvaguardia);
- sino a quando il Consiglio Comunale non avrà provveduto ad approvare un apposito "piano dei colori" per regolare la tinteggiatura delle cortine stradali nel centro storico, la coloritura delle facciate, delle inferriate nonché delle tende e dei serramenti visibili dall'esterno, dovrà essere eseguita con tecnologie tradizionali o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti e privilegiando, nel caso che si renda opportuna una scelta innovativa, i colori delle terre nel caso delle facciate e il verde per tende e persiane;
- la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in ciottoli, in cotto o in pietre naturali (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato;
- andranno salvaguardate le pavimentazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere preferibilmente scelte tra le essenze nostrane con l'esclusione delle conifere come alberatura esclusiva;
- è vietato suddividere con muretti o cancellate sia le corti interne che gli spazi circostanti le antiche costruzioni;
- le strutture di recinzione verso strada ove non intonacate, dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale, privilegiando il laterizio paramano.

L'impiego di materiali alternativi a quelli tradizionali sopra indicati sarà consentito solamente ove ne sia verificato l'indifferenza rispetto agli obiettivi di tutela architettonica e ambientale proposti dalla presente normativa.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di emanare con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale norme aggiuntive e specifiche delle presenti con particolare riferimento alle tematiche di arredo urbano (tinteggiatura facciate, conformazione vetrine e insegne, illuminazione pubblica e privata, impianti mobili da collocarsi su suolo pubblico, abbattimento barriere architettoniche ecc.).

Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, siano essi inclusi o meno in piani attuativi, sono comunque subordinati all'acquisizione preventiva del relativo nulla-osta delle competenti superiori autorità amministrative (Sovrintendenza ai Beni Culturali o Servizio Regionale Beni Ambientali).

4. Norme particolari relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Per sottotetti esistenti si intendono quelli posti all'interno di edifici già ultimati alla data di entrata in vigore della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15.

Il recupero ai fini abitativi di tali sottotetti è consentito, anche senza preventiva approvazione di apposito piano attuativo, nei limiti ed alle condizioni previste dalla legge regionale sopra citata.

Ad integrazione delle sopra richiamate disposizioni legislative, dovranno essere osservate le seguenti ulteriori condizioni:

- le dimensioni delle nuove aperture in falda non dovranno comunque superare, con la tolleranza del 10%, i minimi prescritti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene per consentire l'abitabilità dei locali interessati;

- i maggiori spessori eventualmente derivanti dalla sostituzione delle originali strutture di falda dovranno venire assorbiti all'interno delle volumetrie e sagome esistenti;
- le aperture in falda, comunque realizzate, dovranno essere, possibilmente realizzate a carico degli spioventi non visibili dalle strade o da altri spazi aperti all'uso pubblico;
- le eventuali terrazze o pozzi di luce non potranno superare del 50% la superficie delle finestre che ne traggano aria e luce e non potranno comunque venire ricoperti, neppure con impianti a carattere precario quali gazebo, tende e pergolati;
- tutte le aperture in falda, comunque conformate, dovranno essere rifinite con materiali e forme quanto più possibile tradizionali. È, in particolare, prescritta la pavimentazione in cotto delle terrazze.

5. Norme particolari relative all'utilizzo dei locali posti al piano terreno verso strada nelle zone di più elevato interesse storico-commerciale

Al fine di salvaguardare la continuità del tradizionale tessuto commerciale cittadino, è vietato utilizzare come autorimesse e passi carrai i vani aperti verso strada delle antiche botteghe e laboratori artigianali nelle zone di più intensa frequentazione pedonale. La norma si applica in particolare in tutte le vie poste all'interno del Centro Storico così come perimetrato dalla tavola di azionamento capoluogo.

Art. 17 Zona B3 residenziale di completamento semintensivo

1. Interventi ammessi

Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopralzo mediante concessione edilizia. Sugli edifici esistenti, anche se aventi volume superiore eccedente l'If di zona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

2. Indici di edificabilità

If = 2.5 mc/mq

Rc = 40%

H = 3 piani fuori terra

Df = 10.00 mt.

Dc = 5.00 mt.

Ds = 5,00 (salvo D.M. 02.04.1968 n° 1444)

* Ds = 5.00 mt. qualora su almeno uno dei lotti confinanti preesista un edificio a distanza inferiore, l'indice Ds potrà essere ridotto sino ad eguagliarla

3. Destinazione d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni d'uso compatibili: attività secondarie sub A; attività terziarie sub A, B, D; attrezzature private d'interesse collettivo sub A.

* Variante L. 1150/42 adozione C.C. n. 74 del 22.08.2000

Art. 18

Zona B4 residenziale di completamento estensivo

1. Interventi ammessi

Sono soggetti a pianificazione esecutiva gli interventi su aree ed immobili compresi in comparti perimetrati dalle tavole di Piano; fino all'approvazione del piano esecutivo, sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sugli edifici esterni ai comparti perimetrati sono ammessi tutti gli interventi mediante concessione o autorizzazione edilizia.

Sugli edifici esistenti, anche se aventi indice superiore eccedente l'If di zona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

2. Indici di edificabilità

If = 1,5 mc/mq

Rc = 35%

H = 3 piani fuori terra

Df = 10,00 mt

Dc = 5,00 mt

* Ds = 5,00 mt Qualora su almeno uno dei lotti confinanti preesista un edificio a distanza inferiore, l'indice Ds potrà essere ridotto sino ad eguagliarla.

3. Destinazione d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza

Destinazioni d'uso ammesse: attività secondarie sub A; attività terziarie sub A, B, D; attrezzature private d'interesse collettivo sub A.

* Variante L. 1150/42 adozione C.C. n. 74 del 22.08.2000

Art. 19 Zona C residenziale per nuovi insediamenti

1. Interventi ammessi ed indici di edificabilità

Gli interventi sono subordinati a pianificazione esecutiva nel rispetto dei seguenti indici:

If = 1.5 mc/mq

Rc = 35%

H = 3 piani fuori terra

Df = 10.00 mt.

Dc = 5.00 mt.

Ds = (come da D.M. 02.04.1968, n. 1444 salvo diversa previsione di piano attuativo)

Sugli edifici esistenti, fino all'approvazione del piano esecutivo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Destinazione d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni d'uso ammesse: attività terziarie sub A, B, D; attrezzature private d'interesse collettivo sub A.

3. Norme particolari per i piani esecutivi

I piani esecutivi debbono prevedere concentrazione volumetrica lungo le strade, nonché cessioni per standards (in particolare per parcheggi) in aree compatte e di dimensioni significative.

Le aree con destinazione a uso pubblico eventualmente individuate dal P.R.G. all'interno del perimetro di piano esecutivo, sono comprese tra gli standards del piano esecutivo stesso; ove le dimensioni di esse siano inferiori alla dotazione minima di standards, l'individuazione non esime dall'obbligo di reperimento delle altre aree necessarie. Lo standard per parcheggio pubblico non è comunque monetizzabile.

Art. 20 Zona D1 produttiva in contesto residenziale

1. Interventi ammessi e indici di edificabilità

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia che comporti frazionamento in più insediamenti produttivi dell'unico originario insediamento, ovvero che comporti nuovo insediamento di destinazioni ammesse, sono soggetti a preventiva pianificazione esecutiva nell'osservanza dei seguenti indici:

Uf = 1.2 mq/mq

Rc = 60%

Df = 10.00 mt.

Dc = 5.00 mt.

Ds = 5.00 mt. (salvo D.M. 02.04.1968, n. 1444)

H = 3 piani fuori terra (solo per palazzine direzionali o commerciali)

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ammessi in assenza di pianificazione attuativa sarà consentita la conferma degli indici riscontrabili nello stato di fatto, qualora superino gli indici sopra indicati.

Nei complessi produttivi esistenti sono ammessi tutti gli interventi conservativi necessari per recuperare o migliorare l'attività produttiva in atto, mediante autorizzazione o concessione edilizia, nei limiti dell'Uf e della Sc esistente. Sono ammessi altresì ampliamenti e sopraelevazioni, finalizzati al mantenimento delle produzioni in atto, fino al 10% della SIp esistente e comunque fino a Uf non superiore a 1.5 mq/mq e Rc non superiore al 70%.

Le tettoie aperte di pertinenza non si considerano agli effetti del Rc e dell'Uf fino al 10% della Sc esistente o in progetto.

2. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: attività secondarie sub B

Destinazioni ammesse: residenza per il personale di custodia o per il titolare in ragione di non più di mq. 200 per complesso produttivo; attività terziarie sub A, B, D; attrezzature private d'interesse collettivo sub A.

Art. 21 Zona D2 terziaria e commerciale

1. Interventi ammessi e indici di edificabilità

Gli interventi sono assoggettati a pianificazione esecutiva, nell'osservanza dei seguenti indici:

Ut = 10000 mq/ha

Uf = 1.2 mq/mq

Rc = 40%

Df = 10.00 mt.

Dc = 5.00 mt.

Ds = 5.00 mt. (salvo diversa indicazione di piano attuativo)

H = 3 piani fuori terra

Non è ammessa la monetizzazione degli standards per parcheggi. Nel P. E. di via Landiani gli standards debbono essere individuati, per collocazione e qualità in relazione alla adiacente zona di interscambio.

Sugli edifici esistenti sono ammessi, fino all'approvazione del piano esecutivo, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

2. Destinazione d'uso

Destinazione principale: attività terziarie sub A, B, C, D.

Destinazioni ammesse: residenza per custode o titolare nei limiti di mq. 250 per complesso; attrezzature private d'interesse pubblico; attività secondaria sub B.

Art. 22 Zona D3 produttiva di espansione

1. Interventi ammessi

Sui complessi produttivi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione edilizia; interventi di ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona. Sui lotti liberi, anche in conseguenza di demolizioni, gli interventi sono ammessi previa formazione di piano esecutivo.

Per i comparti disciplinati da piano esecutivo vigente alla data di adozione della Variante generale 1987 del P.R.G. resta in vigore la disciplina del piano esecutivo stesso, al quale possono essere apportate modificazioni nei limiti dell'art. 8, primo comma, l. r. 12 marzo 1984, n. 14.

2. Indici di edificabilità

Per le nuove costruzioni e ampliamenti, nonché per i piani esecutivi si osservano i seguenti indici:

* Ut = 10.000 mq/ha

Uf = 1.2 mq/mq

Rc = 60%

Df = 10.00 mt.

Dc = 5.00 mt.

Ds = 5.00 mt. (salvo diversa indicazione di piano attuativo)

Le tettoie aperte di pertinenza in misura non superiore al 10% della Sc esistente o di progetto non sono considerate agli effetti dell'Uf e del Rc.

Sui complessi produttivi esistenti alla data di adozione della variante 1987 al P.R.G. sono comunque ammessi ampliamenti e nuove costruzioni fino al 10% della Slp esistente e comunque in misura non superiore a Uf = 1.5 mq/mq e Sc = 70%.

3. Destinazione d'uso

Destinazione principale: attività produttive sub A, B e C.

Destinazioni ammesse: residenza per custode o titolare nei limiti di mq. 250 per complesso produttivo; attrezzature private d'interesse pubblico sub B; attività terziarie sub A, B, C.

* I lotti n. 5 (tutto il PIP), n. 8 (PL Consorzio), n. 11 (PL di fronte alla Latteria):

Ut = 7500 mq/ha (vigente dal 26.07.2000)

Art. 23 Zona D4 produttiva in contesto agricolo

1. Interventi ammessi

Sui complessi produttivi esistenti, sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione.

Negli insediamenti produttivi in contrasto con la destinazione di zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi diretti alla trasformazione d'uso degli insediamenti stessi in attività produttive ammesse o in attività agricole.

2. Indici di edificabilità

Uf = 1.00 mq/mq

Rc = 60%

Df = 10.00 mt.

Dc = 5.00 mt.

Ds = 5.00 mt. (salvo diversa indicazione di piano attuativo)

3. Destinazione d'uso

Attività produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento; attività primarie.

Art. 24 Zona VP Verde privato

1. Interventi ammessi e destinazione d'uso

La zona è destinata al mantenimento di aree verdi interne agli isolati, mediante conservazione o nuovo impianto di parchi, giardini, frutteti, orti, vivai.

È vietata la pavimentazione con materiali che impediscano la percolazione naturale delle acque.

Tutte le alberature d'alto fusto esistenti debbono essere conservate.

Eventuali abbattimenti dovranno essere preventivamente autorizzati e condizionati al reimpianto di analoghe essenze.

Con particolare simbolo grafico sono segnate le aree di maggiore interesse ambientale, per le quali sono ammesse soltanto piccole strutture a servizio dell'attività culturale.

Nelle altre aree sono ammessi:

- a. ampliamento degli edifici residenziali esistenti;
- b. autorimesse private e altre costruzioni accessorie poste al servizio delle attività preesistenti al contorno;
- c. attrezzature private per il gioco e lo sport;
- d. recinzioni e strutture al servizio dell'attività culturale.

2. Indici di edificabilità

Rc = 20%

H = 1 piano fuori terra

Df = 10.00 mt.

Dc = 5.00 mt.

Ds = 5.00 mt. (salvo D.M. 02.04.1968, n. 1444)

Per ampliamenti residenziali: $I_f = 0.30$ mc/mq. fino al limite massimo di 200 mc. per lotto di proprietà. È consentito il trasferimento della volumetria ammessa nella zona per costruzione su lotti edificabili finitimi della medesima proprietà, previa stipula di atto di asservimento.

L'utilizzo dell'edificabilità sopra regolata è concesso solo in presenza di progetti che prevedano una razionale ed armonica sistemazione a verde alberato dell'intero terreno.

In ogni caso dovrà restare priva di qualsiasi forma di pavimentazione, anche filtrante, e di qualsiasi forma di utilizzo edilizio, anche sotterraneo, una superficie non inferiore al 70% dell'intero terreno.

Art. 25 Zona E agricola

1. Interventi ammessi e destinazioni d'uso

La zona è disciplinata dalla l. r. 07 giugno 1980, n. 93

L'edificazione a servizio dell'attività agricola è consentita solo in prossimità di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate particolari esigenze produttive. È vietata la realizzazione di nuovi edifici, ove possano essere recuperati spazi o volumi idonei all'interno degli edifici esistenti.

Negli insediamenti rurali prevalentemente o completamente dismessi dall'attività agricola, individuati dal Piano con particolare perimetro, sono ammessi interventi di ristrutturazione per trasformazione ad uso residenziale degli edifici già costituenti l'azienda agricola; gli edifici possono essere altresì recuperati all'esercizio di agriturismo o di attività agricole, anche se esercitate per fini ricreativi o quali attività lavorative non prevalenti, nonché, previa pianificazione esecutiva, per attività produttive e commerciali che vengano, sentito il parere del competente servizio ASL ritenute compatibili con il contesto agricolo.

2. Indici di edificabilità

Per attività primarie sub A, B, D, si applicano gli indici di cui alla l. r. 07 giugno 1980, n. 93.

Per attività primarie sub C si applicano i seguenti indici:

Uf = 0.40 mq/mq

Rc = 40%

La nuova costruzione, la ristrutturazione e l'ampliamento di porcilaie nonché, in ogni caso, di attività primarie sub C è consentito solo se proposto ad una distanza di almeno 2000 mt. dal perimetro delle zone residenziali edificate o edificabili e di almeno 300 mt. da altre abitazioni extraaziendali di terzi, tra le quali si intendono compresi anche gli edifici di cui ai successivi commi.

Le distanze sopraccitate andranno verificate anche rispetto alle zone residenziali e alle abitazioni extraaziendali esistenti sul territorio dei comuni confinanti.

Per gli edifici dismessi dall'agricoltura e compresi negli appositi perimetri è ammessa, oltre che per la riutilizzazione dell'esistente, anche la sua integrazione "una tantum" sin al limite del 10% delle superfici coperte e dei volumi edificati già in essere.

Art. 25 bis Zona ER agricola di rispetto urbano

Il Piano Regolatore Generale indica quelle aree che, per la loro particolare contiguità agli insediamenti urbani esistenti, potrebbero, in futuro, essere interessate da ulteriori espansioni urbanizzative e che, pertanto, dovranno restare libere da qualsiasi edificazione, anche di carattere agricolo.

Tali aree sono tuttavia computabili ai fini edificatori con gli indici prescritti nell'art. 25 per le zone agricole normali e sono pertanto asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni non classificati di riserva urbana.

Non è invece consentita alcuna forma di utilizzazione edilizia diretta salvo, nel caso di edifici preesistenti all'adozione del Piano, le integrazioni edilizie già consentite nella zona agricola normale (vedi precedente art. 25 ultimo comma) per gli edifici già insediati ad uso non agricolo.

Art. 26 Zona F1 servizi per la residenza

Zona destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche per l'istruzione, per il verde pubblico naturale ed attrezzato, per parcheggi, per uffici pubblici e attrezzature di interesse comune e in genere per le attività a servizio della residenza previste dall'art. 22, LR 51/75.

Per gli edifici destinati a istruzione e ad attrezzature di interesse comune, l'altezza massima non potrà superare i tre piani fuori terra (quattro nel caso delle attrezzature sanitarie e assistenziali esterne al perimetro del centro storico).

La definizione delle singole attrezzature, nel rispetto delle quantità minime stabilite dall'art. 22 della LR 51/1975, e in riferimento al fabbisogno, è determinato in sede di Programma Pluriennale di Attuazione.

Le attrezzature sono direttamente realizzate dal Comune o da altro Ente pubblico o collettivo, istituzionalmente competente; è ammesso l'intervento di operatori privati, previa concessione di diritto di superficie e stipula di disciplinare d'uso. Per le aree a parcheggio, è consentito l'intervento di privati con le modalità previste dalla LR 07.06.1985 n° 73.

Art. 27 Zona F2 servizi per la produzione

Zona destinata alla realizzazione di verde pubblico, parcheggi, impianti tecnologici e servizi per l'industria e per le grandi attività commerciali.

Le attrezzature sono direttamente realizzate dal Comune, dagli Enti pubblici istituzionalmente competenti, o da operatori privati, previa costituzione, mediante convenzione con il Comune, di vincolo dell'area all'uso stabilito.

Art. 28 Zona F3 servizi sovracomunali

Zona destinata alla realizzazione di infrastrutture di interesse sovracomunale.

Le attrezzature sono realizzate dal Comune o dagli Enti pubblici istituzionalmente competenti.

Art. 29 Zona F4 servizi privati di interesse sovracomunale

1. Interventi ammessi e destinazione d'uso

Zona destinata alla realizzazione di infrastrutture private di interesse sovracomunale per lo sport, la ricreazione e le attrezzature ricettive complementari.

È consentita la destinazione residenziale di unità immobiliari strettamente necessarie alla custodia e al funzionamento delle attrezzature.

2. Indici di edificabilità

Gli interventi sono assoggettati a pianificazione esecutiva, estesa a porzione della zona urbanisticamente significativa, nel rispetto dei seguenti indici:

Sf = 10% dell'area soggetta a P. E.

Rc = 60% Sf

V (per le attrezzature ricettive complementari) = 0.50 mc/mq Sf

H (per le attrezzature ricettive complementari) = 3 piani fuori terra

Df = 10.00 mt

Dc = 5.00 mt

Ds = 5.00 mt (salvo D.M. 02.04.1968, n. 1444)

Le piste, i campi e in genere le attrezzature per lo sport e la ricreazione, che non siano coperti neppure provvisoriamente, non sono computati nella Sf. Le unità residenziali ammesse sono computate negli indici attribuiti alle attrezzature ricettive complementari.

In assenza di pianificazione esecutiva sono ammessi interventi di recupero delle strutture sportive esistenti e il loro ampliamento fino al 20% della Sc esistente, purché effettuato all'interno dell'area di pertinenza dell'ippodromo.

Art. 29 bis **Zona F5 servizi cimiteriali**

Il Piano Regolatore Generale indica l'area nella quale si potranno in futuro realizzare esclusivamente costruzioni a carattere cimiteriale.

L'edificazione in tali zone è regolata dalle specifiche normative igienico – sanitarie vigenti in materia.

Art. 29 ter **Zona F6 servizi tecnologici**

Zona destinata alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici di interesse urbano quali il depuratore, le piazzole per la raccolta dei rifiuti, le cabine elettriche, telefoniche e del gas, i pozzi dell'acquedotto e gli impianti per il trattamento dell'acqua etc.

Art. 29 quater **Zona F7 parco di Ariadello**

Zona destinata alla creazione del parco locale di interesse sovracomunale denominato "Parco di Ariadello", ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della LR n° 86 del 30.11.1983.

In tale zona qualsiasi intervento di modificazione dell'assetto fisico e funzionale preconstituito è subordinato alla preventiva approvazione di apposito piano attuativo.

Art. 30 **Norme comuni alle zone per standards**

Sugli edifici privati aventi destinazione non compatibile e già esistenti alla data di adozione del vigente P.R.G. (09.09.1987), che ricadono in tutto o in parte in aree comprese nelle zone di cui al presente titolo, sono consentiti, salvo diversa specificazione, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico.

Art. 31 **Viabilità e percorsi pedonali e ciclabili**

1. Caratteristiche delle strade

La rete viaria di nuova realizzazione deve osservare di norma le seguenti caratteristiche.

A. nelle zone C:

- larghezza della sede carrabile compresa tra 6 e 8 metri;
- marciapiedi di larghezza non inferiore a mt. 1.50 su entrambi i lati.

B. nelle zone D:

- larghezza della sede stradale compresa tra 10 e 15 metri.

2. Allineamenti stradali

In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici che ricadono in aree di ampliamento stradale, deve essere osservato l'allineamento previsto nelle tavole di piano.

3. Percorsi pedonali e ciclabili

La Tavola P1 di Piano identifica i percorsi pedonali e ciclabili che debbono essere realizzati. Qualora i percorsi stessi siano compresi all'interno del perimetro di Piano esecutivo, il Piano stesso deve indicarne le specifiche caratteristiche esecutive.

4. Strada per il Santuario di Ariadello

La strada per il Santuario di Ariadello è mantenuta nella sua attuale consistenza ed è ampliabile fino a larghezza non superiore a mt 6; le piantumazioni ai lati debbono essere salvaguardate e integrate lungo tutto il percorso con essenze di carattere locale. Per la strada stessa è previsto uso prevalentemente ciclopedonale.

Art. 32 *Fascia di rispetto stradale*

Aree destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità, a nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclopedonali, sistemazioni a verde.

È vietata qualsiasi edificazione, salvo il disposto del comma successivo; è ammessa utilizzazione privata che non comporti esecuzione di opere edilizie, nonché la recinzione in siepe viva o con strutture leggere amovibili.

I nuovi distributori di carburante per autoveicoli, con o senza altri servizi annessi (autofficina, lavaggio, vendita ecc), possono essere realizzati nelle zone omogenee D, oppure nelle fasce di rispetto stradale.

I chioschi, gli edifici, anche se prefabbricati, adibiti a ufficio, officina, lavaggio, non debbono superare il rapporto di copertura (Rc) del 10%.

Art. 33 *Fascia di rispetto ferroviario*

Aree destinate a salvaguardia degli impianti fissi ferroviari e ad eventuali ampliamenti delle linee e degli impianti stessi.

È vietata qualsiasi edificazione, con eccezione degli edifici, impianti e attrezzature, connessi all'esercizio del servizio ferroviario e alle attività di interscambio.

È ammessa utilizzazione privata che non comporti esecuzione di opere edilizie.

Art. 34 *Fascia di rispetto cimiteriale*

La tavola di azionamento del P.R.G. individua la fascia di rispetto dell'esistente cimitero, autorizzata dall'Autorità sanitaria.

È vietata ogni edificazione; è ammessa utilizzazione privata che non comporti esecuzione di opere edili, nonché la recinzione in siepe viva o struttura amovibile.

Nella fascia di rispetto possono essere localizzate strutture a servizio del cimitero, realizzate direttamente o per concessione dal Comune.

Art. 35 *Fascia di rispetto degli impianti tecnologici e altre fasce di rispetto*

La tavola di azionamento del P.R.G. identifica la fascia di rispetto degli impianti tecnologici esistenti e altre fasce di rispetto.

In tali fasce è vietata ogni edificazione, salvo quanto necessario per la migliore funzionalità degli impianti stessi e per l'ampliamento degli altri edifici eventualmente esistenti limitatamente alla costruzione di accessori e pertinenze. È ammessa la realizzazione di manufatti stradali, sistemazione a verde pubblico e privato, creazione di parcheggi subordinatamente alle indicazioni operative che verranno fornite dalle Aziende proprietarie degli impianti.

Intorno ai pozzi degli acquedotti pubblici sono definite fasce di rispetto per un raggio di 100 metri in zona urbana e per un raggio di 200 metri in zona extraurbana. Per un'estensione di raggio non inferiore a 10 metri la fascia di rispetto sarà soggetta a tutela assoluta, adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, dovrà essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Nelle zone di rispetto dei pozzi d'acquedotto sono consentite le operazioni edilizie previste dalle tavole di azionamento, compatibilmente con l'osservanza dei divieti stabiliti dal D.P.R. 24.05.1988, n. 236 che di seguito si riportano.

Nelle zone di rispetto dei pozzi d'acquedotto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto dei pozzi d'acquedotto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Art. 36 **Norme comuni alle fasce di rispetto**

Gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale del P.R.G. che ricadono in tutto o in parte in fasce di rispetto sono soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico. È inoltre consentito l'ampliamento degli esistenti servizi tecnologici di pubblica utilità.

Le fasce di rispetto, in cui nella planimetria di azionamento è sovrapposto simbolo grafico di edificabilità sono computabili agli effetti degli indici di edificabilità per costruzioni da realizzarsi nell'area attigua, previa demolizione degli edifici esistenti all'interno delle fasce stesse o deduzione del relativo Volume, Sc e Slp, dal Volume, Sc e Slp ammessi.

Art. 37 **Interventi in corso**

Le aree soggette a piano esecutivo approvato anteriormente all'approvazione della Variante Generale continuano ad essere regolate esclusivamente dal piano esecutivo stesso, al quale sono ammesse soltanto varianti ai sensi dell'art. 8, comma primo, l. r. 12 marzo 1984, n. 14.

I Piani di Inquadramento Operativo adottati ai sensi di P.R.G. ormai sostituiti non hanno più alcuna applicazione.

Sono fatte salve le previsioni del Piano di Zona adottato anteriormente alla presente variante.

Deve essere adeguato alle nuove disposizioni introdotte dalla Variante Generale, per quanto in contrasto con la Variante stessa, il Piano di lottizzazione di Via Monte Grappa.

In quanto ne sussistano i presupposti, l'adeguamento di cui al comma precedente può essere effettuato anche in sede attuativa, ai sensi dell'art. 8, comma primo, l. r. 12.03.1984, n. 14.

Art. 38 **Norme abrogate**

L'approvazione della Variante Generale al P.R.G. e delle relative varianti parziali comportano abrogazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevenienti e di ogni altra disposizione normativa Comunale incompatibile.

ELENCO BENI STORICI

Capoluogo

Edifici a carattere monumentale:

- 1) Teatro Sociale *
- 2) Mercato Coperto *
- 3) Portico del Voghera al Cimitero *
- 4) Chiesa e Campanile di San Siro *
- 5) Edifici annessi alla chiesa di San Siro *
- 6) Chiesa di S. Maria del Boschetto *
- 7) Chiesa della Madonna del Cingaro *
- 8) Chiesa di San Rocco *
- 9) Chiesa di San Francesco sul dosso *
- 10) Chiesa di Santa Croce
- 11) Ex Convento dei Frati Minori Riformati (ora Monastero della Visitazione)
- 12) Palazzo Barbò compresi i resti delle antiche mura
- 13) Palazzo Pusterla
- 14) Palazzo Rizzini
- 15) Ala rimasta del Palazzo Barbò ora Sala detta del Podestà

Edifici di interesse storico artistico

- 16) Edifici annessi al Monastero della Visitazione
- 17) Complesso edilizio in Via Zucchi Falcina 1 (ex casa di riposo)
- 18) Ex Convento delle Clarisse - Via Verdi 8, 10 – Edificio interno
- 19) Palazzo Ferrari – Ciboldi – Via Martiri dell'Insurrezione, 58
- 20) Complesso edilizio in Via Gabriele D'Annunzio, 3 – Edificio interno
- 21) Complesso edilizio in Via Carducci, 1
- 22) Complesso edilizio in Via Genala, 47
- 23) Complesso edilizio in Via Genala, 49
- 24) Antico Pretorio – Via Marconi, 3
- 25) Complesso edilizio in Piazza Garibaldi 6, 7
- 26) Complesso edilizio in Piazza Garibaldi 12, 13
- 27) Edificio del bar Sorini, Piazza Garibaldi 16
- 28) "Porteghet" in Piazza Garibaldi, 15
- 29) Palazzo Perona in Via Genala, 27
- 30) Complesso edilizio in Via Genala, 30
- 31) Palazzo Rizzino in Via Genala, 13 – edificio nel secondo cortile
- 32) Edificio in Via Genala, 14
- 33) Edificio interno con accesso da Via Vincenzo Monti, 3 *

Edifici di interesse storico ambientale

- 34) Edifici annessi al Monastero della Visitazione – Via Zucchi Falcina e Via Cairoli
- 35) Scuole Materne in Via Crema, 2
- 36) Edifici in Via XX Settembre 38, 40
- 37) Albergo "La Fenice" – Via XX Settembre 39, 41
- 38) Edificio industriale in Via Leopardi, 43
- 39) Edificio in Via Mazzini, 37
- 40) Edificio a corte in Via XX Settembre 3, 5 e 7
- 41) Complesso edilizio in Via XX Settembre, 1
- 42) Complesso edilizio in Via Filodrammatici, 2
- 43) Biblioteca Comunale in Via Filodrammatici, 18

- 44) Complesso edilizio in Via Filodrammatici angolo Via Zucchi Falcina
- 45) Complesso edilizio in Via Zucchi Falcina 16, 18
- 46) Complessi edilizi in Via Genala ai n.ri 49, 51, 53, 55, 57 comprendente l'affaccio su Via Bertesi ai n.ri 10, 12, 14, 16
- 47) Vicolo San Rocco 2 edifici interni
- 48) Complessi edilizi in Via Bertesi 6, 8
- 49) Edificio in Via Bertesi, 2 angolo Via Marconi
- 50) Edificio in Via Barbò
- 51) Torre Civica in Via IV Novembre
- 52) Edificio del Municipio e Vecchie Carceri, Via Marconi 5, 7, 9
- 53) Edificio in Via Vincenzo Monti, 6
- 54) Edificio in Via Vincenzo Monti, 15
- 55) Complesso edilizio in Via Genala 19, 19a
- 56) Complesso edilizio in Via Robbiani , 2 angolo Via Genala
- 57) Edificio in Via Genala, 34
- 58) Edificio in Via Palli 3, 5
- 59) Cascina La Rocca – Via Montenero
- 60) Edificio in Via Genala, 15
- 61) Edificio in Via Genala, 26 – interno
- 62) Edificio in Via Genala, 16
- 63) Edificio in Via Genala , 12 angolo Via Matteotti,1
- 64) Scuole elementari in Via Matteotti, 6
- 65) Edificio in Via Caldara 9, 11
- 66) Edificio in Via Caldara 17, 19
- 67) Edificio in Via Caldara, 18
- 68) Antico mulino in Via Guainoldo
- 69) Edificio in Via Robbiani, 15
- 70) Ex Filanda, Via Genala 11 – interno
- 71) Complesso edilizio in Via Verdi, 14
- 72) Ex Convento delle Clarisse, Via Verdi 6, 8
- 73) Edificio in Via Verdi, 21
- 74) Ala rimasta del Convento degli Eremitani, ora Oratorio Don Bosco – Via Don Bosco
- 75) Scuola Materna in Via Don Bosco, 9
- 76) Via Pasini, 16 – edificio interno
- 77) Edificio in Via Pasini, 14 e rustico interno
- 78) Monastero dell'Immacolata e Museo Genala, scuole tecniche, Via Leonardo da Vinci 3, 5

Facciate di interesse architettonico

Vicolo Batoli	6 – interno
Via Belgiardino	2, 4, 6, 8, 10, 15, 17
Via Bertesi	6, 18
Largo Cairoli	10, 12, 9, 11, 13, 15
Via Caldara	4, 10 (anche fronti interni), 14, 16 (solo lato Via Don Bosco), 36, 40, 42, 44, 46,50, 54, 56, 58 (compreso l'arco sulla via), 3, 5, 33, 59, 81, 83, 91, 93, 95, 97
Via Carducci	6 – interno
Via Crema	1, 3, 23
Via D'Annunzio	2, 16, 5, 7, 11
Via Dante	20
Via Leonardo da Vinci	24
Via dei Mille	14, 3, 5, 13, 15
Via Don Bosco	1, 3, 11, 13
Via Filodrammatici	6, 1, 3
Piazza Garibaldi	1, 2, 3, 8 (compreso lato di Via V. Monti), 15, 17, 18, 19, 20

Via Genala	10, 22, 24, 26, 28, 38, 40, 42, 52, 54, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 92, 94, 21, 23, 25, 37, 39, 43, 45, 59, 71, 75
Via Giusti	18 (compreso il prospetto laterale sul Vicolo), 1
Via Guainoldo	14
Via Landriani	1, 3, 5
Via G. Leopardi	4, 6, 3, 5, 7, 13 (fronte interno)
Vicolo Maffei	1
Via Martiri dell'Insurrezione	8, 10 (compresi i fronti interni), 28, 30, 48 (compreso fronte interno e lato Via Godetti), 56, 3, 5, 9, 11, 13, 19, 21, 23
Via Matteotti	2, 10, 1, 5, 7, 9, 11, 17
Via V. Monti	4, 8, 10
Via Pascoli	14, 5 (anche fronte interno)
Via Paulli	5, 7
Via IV Novembre	dal 129 al 171
Via Robbiani	6 (fronti interne del chiostro dell'ospedale), 13, 17
P.zza S. Francesco	4, 8, 1
Vicolo S. Rocco	2, 4, 6, 3, 5, 7 (anche fronte interno), 11
Via XI Febbraio	1, 15, 21
Via XX Settembre	4, 6, 8, 10, 18, 20, 24, 26, 28, 42, 25, 37, 43
Via Verdi	2, 4 (fronte interno), 6, 16 (anche fronti interne), 1, 9, 11, 13, 15, 17, 19
Via Zucchi Falcina	6, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39

FRAZIONI ED EDIFICI SPARSI

Edifici a carattere monumentale:

1. Oratorio San Carlo – Dossi Pisani
2. Oratorio del Molino Nuovo
3. Chiesa e Campanile – Moscona
4. Santuario di Ariadello *

Edifici di interesse storico ambientale:

5. Edifici annessi al Santuario di Ariadello
6. Edificio industriale del Consorzio agrario – Strada Vicinale Cascina Bruciata

Facciate di interesse architettonico:

7. Tenuta Vecchia di Mezzo. Olzano: portico lato Sud
8. Cascina Sonetti. Olzano: fronte interno lato Est
9. Cascina Baldraccone: facciata edificio interno ed ingresso
10. Cascina Bruciata: fronti interne della corte
11. Cascina Serraglio: esterno, facciata lato Est, interno facciate corpo a Nord
12. Cascina Serraglietto: la corte interna

Corti rurali:

13. Cascina Sonetti – Olzano
14. Cascina Zucchi – Dossi Pisani
15. Cascina Alberito
16. Cascina Ariadello del Mares
17. Cascina Baldracchetto
18. Cascina Baldraccone
19. Cascina Barboina
20. Cascina Bell'Opera

21. Cascina Bruciata
22. Cascina Ca' Bianca
23. Cascina Cantarane
24. Cascina Casello
25. Cascina Casirano
26. Cascina Colombara
27. Cascina Gerola
28. Cascina Mancina
29. Molino di Moscona
30. Cascina Paradiso
31. Cascina San Clemente
32. Cascina Sentiero
33. Cascina Serraglio
34. Cascina Serraglietto

* L'asterisco indica gli edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939

ELENCO PARCHI PRIVATI DI INTERESSE AMBIENTALE

1. Parco del Palazzo Pusterla
2. Parco del Palazzo Barbò
3. Parco del Palazzo Ferrari – Ciboldi
4. Giardino della villa in Via Dei Mille, n. 3
5. Giardino della villa in Via XI Febbraio, n. 15
6. Giardino e orti del Monastero della Visitazione