

**TITOLO IV**  
**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE**  
**URBANISTICHE - PRESCRIZIONI**

**Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche**

1. L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" le quali, a seconda della necessità, possono a loro volta essere ulteriormente suddivise in "sottozone urbanistiche". Le zone e le sottozone raggruppano "aree urbanistiche" omogenee: le prime sono individuate con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto (P.2) e da una sigla composta da lettere maiuscole e numero romano (ad es. SP.I), le seconde dalla sigla della zona alla quale viene aggiunta una lettera minuscola (ad es. SP.I/a); le aree rappresentano parti delle precedenti e sono individuate da un numero arabo (ad es. n. 275).
2. Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree e/o zone urbanistiche solo per uniformarle alle oggettive condizioni dei siti ed alle reali situazioni di assetto territoriale oggettivamente difformi dalle previsioni urbanistiche (fossi, canali, recinzioni, muri esistenti, etc). Qualora in assenza di tali modifiche si renda inattuabile la previsione di Piano e le varianti non comportino incrementi dell'area urbanistica, ricorrono le condizioni di cui all'art. 17, 8° comma, lettera a). Adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a S.U.E. ricadono nelle condizioni di cui all'art. 17, 8° comma, lettera c).

**Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche**

1. Le zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale sono le seguenti, raggruppate per destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziali:

- I.U.A.: insediamenti urbani aventi caratteri ambientali;
- BR.I: zona residenziale saturata;
- BR.II: zona residenziale saturata di impianto unitario;
- BR.III: zona residenziale parzialmente saturata;
- BR.IV: zona corrispondente ai nuclei edificati di origine rurale;
- VP: zona destinate a verde privato in ambito urbano;
- CR.I: zona residenziale di completamento edilizio;
- CR.II: zona residenziale di completamento urbanistico;
- CR.III: zona residenziale di nuovo impianto;
- TR: zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;

Attività economiche:

- BIA: zona per attività produttive di piccola industria o artigianali parzialmente consolidate e di completamento;  
BC: zona per attività terziarie e commerciali parzialmente consolidate e di completamento;  
BTS: zona per attività turistico ricettive e sportive esistenti;  
DI: zona per attività produttive ed artigianali di nuovo impianto;  
IC: zona destinata alla distribuzione di carburanti;

Attività agricole:

- EE: zona agricola posta all'esterno "dell'Area attrezzata" e della "Zona di Pre-parco".  
Sottozone:  
EE/at zona per attività agrituristiche;  
EE/int zona produttiva in aree agricole;  
EE/sa zona di salvaguardia ambientale;

Attività in "Area attrezzata" (Parco de "La Mandria" - DCR n° 620-C.R. 3606 del 28/02/2000):

- ZS: Aree residenziali;  
W: Aree dei campi da Golf;  
N° 3 Lago Risera - Area di particolare interesse naturalistico;  
Area interna all'area attrezzata e non classificata come Zs, W, N° 3 Lago Risera.

Attività in zona di "Pre-Parco" (Parco della Mandria - DCR n° 620-C.R. 3606 del 28/02/2000):

- I/br: Aree residenziali di completamento in zona di pre-parco de "La Mandria";  
I/I.U.A.: Insediamenti Urbani aventi caratteristica Ambientali in zona di pre-parco de "La Mandria";  
F/bia: Aree industriali ed artigianali di ristrutturazione e completamento in zona di pre-parco de "La Mandria";  
e.r.i.: Edifici residenziali isolati esistenti in zona di pre-parco de "La Mandria";  
e.a.i.: Edifici artigianali isolati esistenti in zona di pre-parco de "La Mandria";  
EE/p: Aree agricole in zona di pre-parco de "La Mandria";  
EE/sap: Aree agricole di salvaguardia ambientale zona di pre-parco de "La Mandria";

Servizi pubblici:

- SP.I: zone a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77).

2. Ai fini della classificazione di cui al D.M. 1444/68 la zona I.U.A. è considerata di tipo "A", le zone urbanistiche CR.III, TR, DI, sono considerate di tipo "C", mentre le rimanenti, fatta eccezione per le zone agricole EE, sono considerate di tipo "B".



**Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento**

1. Ogni zona urbanistica e sottozona comprendono al loro interno aree urbanistiche le quali sono contraddistinte da numeri arabi.
2. La classificazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è demandata alle tavole di progetto P2 e la loro elencazione e aggregazione per zone e sottozone è formalizzata nei Quadri Sinottici (elab. P1.3/a).