

COMUNE DI SAN ZENONE AL PO

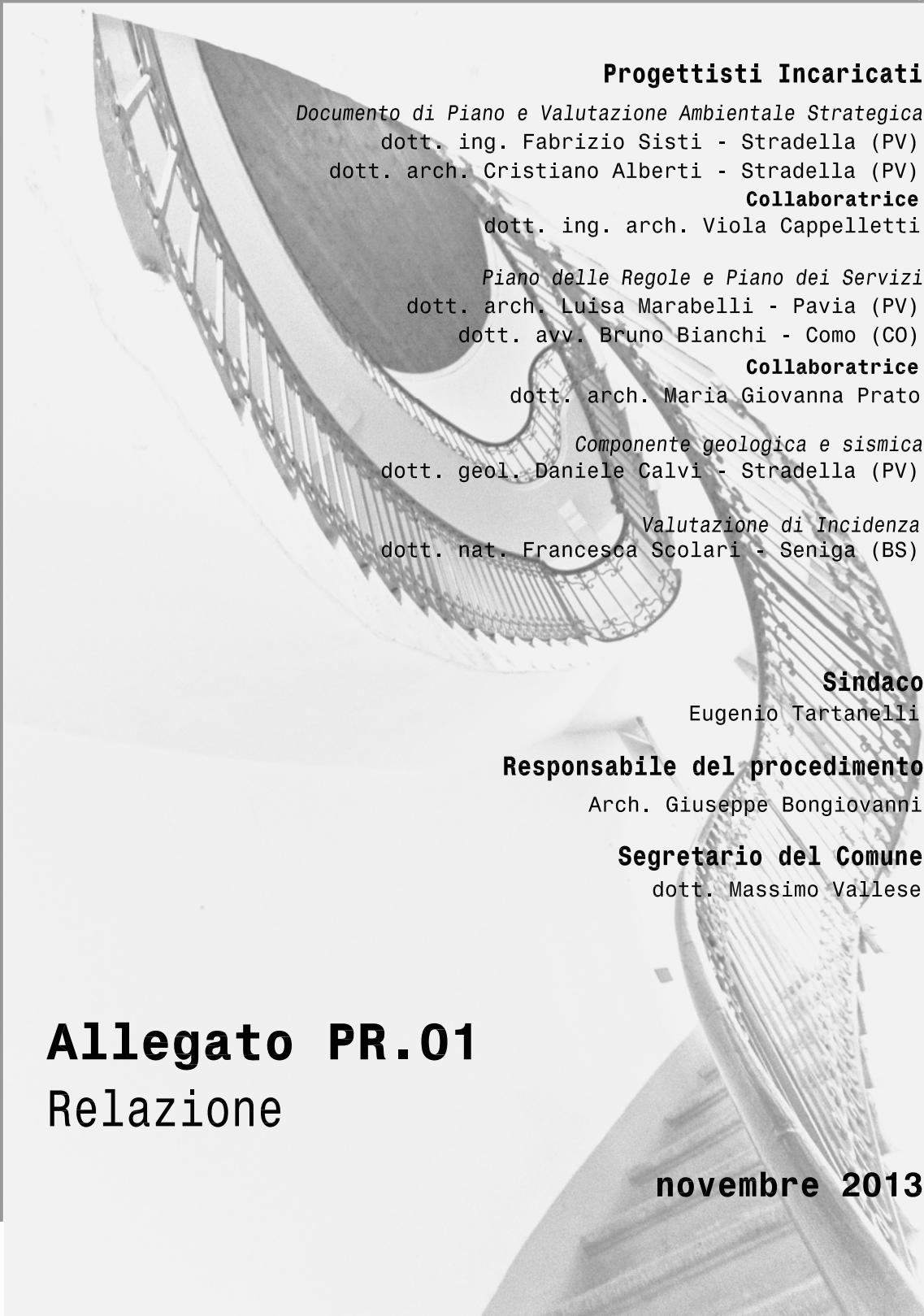
Provincia di Pavia



PGT 2013

ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE



Progettisti Incaricati

Documento di Piano e Valutazione Ambientale Strategica

dott. ing. Fabrizio Sisti - Stradella (PV)

dott. arch. Cristiano Alberti - Stradella (PV)

Collaboratrice

dott. ing. arch. Viola Cappelletti

Piano delle Regole e Piano dei Servizi

dott. arch. Luisa Marabelli - Pavia (PV)

dott. avv. Bruno Bianchi - Como (CO)

Collaboratrice

dott. arch. Maria Giovanna Prato

Componente geologica e sismica

dott. geol. Daniele Calvi - Stradella (PV)

Valutazione di Incidenza

dott. nat. Francesca Scolari - Seniga (BS)

Sindaco

Eugenio Tartanelli

Responsabile del procedimento

Arch. Giuseppe Bongiovanni

Segretario del Comune

dott. Massimo Vallese

Allegato PR.01

Relazione

novembre 2013

INDICE DEL PIANO DELLE REGOLE

SEZIONE PRIMA

METODOLOGIA DI RIFERIMENTO

pag. 003

1.1	Premessa. Rimandi normativi	pag. 005
1.2	Contenuti specifici	pag. 006
1.2.1	I tessuti urbani consolidati	pag. 006
1.2.2	I tessuti agricoli	pag. 007
1.2.3	Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche	pag. 008
1.2.4	Le aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 008
1.2.5	Qualità del progetto	pag. 009
1.3	Articolazione del quadro conoscitivo di riferimento	pag. 010

SEZIONE SECONDA

ANALISI TERRITORIALE

pag. 011

2.1	Stato di attuazione del PRG vigente	pag. 013
2.2	Perimetrazione e analisi dei centri storici. Verifica di esclusione	pag. 015

SEZIONE TERZA

LE PREVISIONI DI PIANO

pag. 369

3.1.	Recepimento dei criteri pianificatori assunti dal documento di piano	pag. 371
3.1.1	Criteri pianificatori per il settore residenziale	pag. 371
3.1.2	Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale	pag. 371
3.1.3	Criteri pianificatori per il settore commerciale	pag. 372
3.1.4	Criteri pianificatori per il settore agricolo	pag. 372
3.1.5	Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente	pag. 373
3.2.	Tessuti urbani consolidati	pag. 375
3.2.1	Tessuto storico	pag. 375
3.2.2	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale	pag. 377
3.2.3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	pag. 378
3.2.4	Piani attuativi in itinere	pag. 379
3.3.	Tessuti extraurbani agricoli	pag. 380
3.3.1	Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici	pag. 380
3.3.2	Edifici extragricolli esistenti nei tessuti agricoli	pag. 381
3.3.3	Fasce spondali vegetate	pag. 381
3.4.	Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche	pag. 383
3.5.	Aree non soggette a trasformazione	pag. 385
3.5.1	Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)	pag. 385
3.5.2	Ambiti a Verde Privato	pag. 388
3.5.3	Ambiti boscati	pag. 389
3.5.4	Tessuto agricolo di elevato contenuto naturalistico	pag. 390
3.5.5	Emergenze naturalistiche	pag. 390
3.6.	Il regime vincolistico	pag. 392
3.7.	Aspetti perequativi, compensativi, incentivativi	pag. 394
3.8.	Quantificazione complessiva. Determinazione degli abitanti insediabili nel Piano delle Regole	pag. 396

SEZIONE PRIMA
METODOLOGIA DI RIFERIMENTO

1.1. PREMESSA. RIMANDI NORMATIVI

Il Piano delle Regole è stato introdotto dalla LR 12/05 come parte integrante il Piano di Governo del Territorio ed a completamento delle informazioni previsionali contenute nel Documento di Piano.

Della strutturazione del PGT in più atti (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), ciascuno dei quali costituente parte sostanziale di esso e riferito ad un particolare ambito di azione, si è già ampiamente discusso nella parte introduttiva relativa al Documento di Piano (*Sezione I* dell'Allegato *DP01 Relazione Tecnica*), pertanto in questa sede si illustrano esclusivamente i caratteri distintivi del Piano delle Regole. I contenuti e gli scopi del Piano delle Regole sono illustrati agli articoli 10 e 10 bis 10 della LR 12/2005, alla lettura del quale si rimanda.

Chiarimenti concettuali e operativi in merito al significato ed alle modalità di redazione del Piano delle Regole si trovano nella pubblicazione curata dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana – della Regione Lombardia denominata *Modalità per la pianificazione comunale*, approvata con deliberazione di Giunta VIII/1681 del 29/12/2005.

In essa si sottolinea come il Piano delle Regole rappresenti lo strumento - base per il controllo della qualità urbana e territoriale, in quanto regolamenta sia dal punto di vista grafico, sia dal punto di vista normativo, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree classificate come Ambiti di Trasformazione definite dal Documento di Piano (peraltro non presenti nel territorio del comune di San Zenone al Po).

Il Piano delle Regole definisce i caratteri territoriali dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, nonché la qualità paesaggistica, perseguendo le linee pianificatorie strategiche impostate nel Documento di Piano; inoltre esso si coordina anche con il Piano dei Servizi, disciplinando, sempre dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici, sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed ambiente edificato ed eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Lo scopo precipuo del Piano delle Regole consiste nel garantire l'integrazione del tessuto edificato con la trama del territorio extraurbano, inteso dal punto di vista insediativo, agricolo produttivo, naturalistico ed ambientale.

Interessando sia le parti di territorio urbanizzate, sia quelle non urbanizzate, Il Piano delle Regole permette quindi di disciplinare gli interventi edilizi che incidono sulla qualità e le caratteristiche del tessuto urbano (conservazione, integrazione, sostituzione, nuova edificazione nei lotti liberi e nelle aree di completamento) e delle aree extraurbane non urbanizzate, tra cui si annoverano anche quelle non soggette a trasformazione urbanistica, così definite a seguito dalla presenza di vincoli, funzionali o strutturali, che ne limitano le possibilità edificatorie.

Inoltre, spetta al Piano delle Regole declinare le modalità di applicazione dei principi perequativi, compensativi ed incentivativi definiti nelle loro caratteristiche essenziali dai disposti del Documento di Piano.

In ultimo il Piano delle Regole individua le parti di territorio e le tipologie di edifici o intervento per cui non è possibile applicare le disposizioni inerenti al recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi dell'articolo 65 della LR 12/05, e recepisce, regolandoli, gli ambiti di trasformazione, una volta completati i lavori di attuazione.

Per la redazione del Piano delle Regole ci si avvale, in parte, del quadro conoscitivo formato con le analisi del Documento di Piano ed, in misura più consistente, dell'ausilio di ulteriori elaborati analitici strettamente correlati alla acquisizione di informazioni più approfondite relative ai tessuti edificati consolidati.

1.2. CONTENUTI SPECIFICI

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale desunto dal Documento di Piano ed ulteriormente arricchito di un pacchetto di conoscenze più dettagliato riferito al sistema urbano, individua ad una scala territoriale di dettaglio:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:
 - a) i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico - artistico – monumentali;
 - b) le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti alla forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale.
- Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale
- Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale.
- Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
- I vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano desunte dallo Studio Geologico del territorio comunale, per l'occasione adeguato ai contenuti dell'art. 57 della L.R. 12/05
- Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

1.2.1. *I tessuti urbani consolidati*

In riferimento agli ambiti del tessuto urbano il Piano delle Regole, strumento che deve governare la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle proprie peculiarità, fa riferimento ad alcuni temi strategici del PGT, quali:

- il riuso ed il conseguente contenimento delle aree di espansione;
- la riqualificazione urbana e il risanamento dei centri storici;
- il ruolo dell'ambiente e del paesaggio come strumenti di valorizzazione del territorio.

Il Piano delle Regole fornisce le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.

Il Piano delle Regole deve altresì disciplinare gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale; tali parametri vengono definiti per ambiti individuati per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Sulla scorta di tali contenuti di carattere generale, Il Piano delle Regole:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di superficie lorda di pavimento (Slp), di rapporto di copertura e di altezze massime;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica eventuali allineamenti al fine di dare continuità alle strade e agli spazi pubblici, in particolare nei settori del tessuto consolidato di più antico impianto;
- fornisce prescrizioni atte a consentire modalità di integrazione paesaggistica;
- prescrive i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

In particolare, con riferimento ai nuclei di antica formazione, il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi inedificati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Nello specifico tale atto:

- riconosce la valenza storica di parti del tessuto consolidato;
- definisce la forma insediativa alle varie soglie storiche;
- individua le tipologie insediative nei nuclei di antica formazione (isolate, a schiera, a corte ecc.);
- individua gli spazi a verde, o liberi da edificazione ed i criteri di loro utilizzo e progettazione ai fini della salvaguardia e valorizzazione paesaggistica degli insediamenti storici;
- riconosce gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali;
- individua tutti i beni storici e monumentali;
- analizza lo stato di conservazione e la destinazione d'uso degli edifici;
- definisce le modalità di intervento per singoli edifici;
- definisce, per gli spazi inedificati, le scelte e le modalità di utilizzo;
- definisce, per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione), da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, il nuovo assetto planivolumetrico indicando i parametri funzionali e dimensionali;
- norma tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

1.2.2. I tessuti agricoli

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole assicura un coerente disegno pianificatorio anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale comunale; nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura esso deve coerenziarsi con gli ambiti destinati all'attività agricola così come definiti nel PTCP.

In assenza di determinazioni nel merito da parte dell'Amministrazione Provinciale (la quale sta provvedendo ad adeguare il PTCP ai contenuti della LR 12/05), il comune procede all'individuazione degli ambiti agricoli alla luce di oggettivi riscontri emergenti da indagini specifiche condotte a scala locale, considerando il valore agroforestale dei suoli e i caratteri fisiografici, paesaggistici ed ambientali che connotano il territorio.

L'individuazione delle aree agricole mira a:

- preservare ad aree agricole prioritariamente i suoli a più elevato valore agroforestale
- Favorire la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti
- Evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale e sovracomunale
- Concorrere ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano
- Privilegiare interventi di estensione dell'edificato che si connaturino come un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza dei sistemi urbani
- Individuare specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia
- Salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori

Oltre a recepire integralmente i contenuti di cui agli articoli 59 e 60 della LR 12/05 in merito agli interventi ammissibili, immediatamente cogenti, il Piano delle Regole determina norme autonome:

- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici;

- per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.

1.2.3. Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche

Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti e si conforma ai criteri ed agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole introduce ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati, sia in riferimento a specifici ambiti che a particolari sistemi od elementi caratterizzanti il paesaggio locale.

In tale settore di competenza del Piano delle Regole l'attività agricola, sia pur regolamentata, diventa strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Nel Piano delle Regole il tema guida è fortemente connesso all'assetto attuale del paesaggio per il quale occorre farsi carico di formulare regole che definiscano livelli e modalità di intervento là dove si ritengano ammissibili, o di stabilire particolari cautele, estese fino al divieto di trasformazione, per ambiti caratterizzati da peculiarità naturalistica o storico/culturale o da rischio di eventi calamitosi.

Il livello di dettaglio della disciplina, organizzata in norme e criteri, varia in funzione del grado e dei fattori di sensibilità paesaggistica e dei processi d'uso e delle domande di trasformazione che rischiano di compromettere l'identità dei luoghi; aspetti già indagati nella definizione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, che possono però trovare nel Piano delle Regole ulteriore approfondimento.

1.2.4. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Con tale definizione si intendono tutte quelle parti del territorio comunale che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Si deve quindi intendere che rientrino in questa definizione:

- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni ambientali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- le aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non sono da considerare residuali o di scarso interesse, in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale; la non trasformabilità non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, eventualmente privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli eventuali edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque ammessi previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici.

1.2.5. Qualità del progetto

Il Piano delle Regole ha il compito di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e di salvaguardare l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità.

Il Piano delle Regole deve fornire ulteriori elementi di indirizzo che, in coerenza con la carta della sensibilità paesistica e con gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettano una forte coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di intervento.

Da questo punto di vista il Piano delle Regole deve configurarsi anche come utile strumento di valutazione della qualità architettonica ed urbanistica del costruire.

1.3. ARTICOLAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

La fase analitica del Piano delle Regole è proceduta parallelamente a quella del Documento di Piano, concorrendo in questo modo alla formazione del quadro conoscitivo di riferimento che sta alla base della redazione del PGT, integrando il quadro di indagini complessivo con informazioni specifiche relative alle caratteristiche del suolo edificato.

La lettura analitica si articola su diversi livelli:

- definisce gli aspetti quantitativi legati alle urbanizzazioni, così come normati dai precedenti strumenti urbanistici generali;
- esamina i tessuti di antica formazione, alla ricerca di caratteristiche di qualità morfologica, architettonica e di impianto;
- individua i centri storici, per i quali viene creata una catalogazione di ciascun fabbricato attraverso la compilazione di accurate schede analitiche che ne riportano le caratteristiche di consistenza urbanistico-edilizia e che ne valutano, implicitamente, le peculiarità paesaggistiche di scala urbana.

Anche in questo caso non si tratta di una mera descrizione della realtà, ma di volta in volta vengono prodotte alcune valutazioni critiche che contengono *in nuce* elementi proiettati verso le scelte progettuali, in particolare per quanto riguarda la valutazione sia dello stato qualitativo del tessuto edificato sia delle valenze ambientali dell'area urbanizzata all'interno del più ampio contesto territoriale.

L'elenco degli elaborati prodotti è il seguente:

Nr. tavola	Contenuto	Scala
PR.01.	Stato di attuazione del PRG vigente	1:2.000
PR. 02	Analisi del tessuto storico. Verifica di esclusione	1:1.000

Tabella 1: Elenco degli elaborati analitici del Piano delle Regole

SEZIONE SECONDA **ANALISI TERRITORIALE**

2.1. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Aspetti metodologici e risultati attesi

Le analisi relative al Piano delle Regole si occupano in particolare, come detto, dei tessuti edificati, che vengono in primo luogo indagati nei loro aspetti più prettamente urbanistici. Esse vengono declinate in elaborati cartografici che sintetizzano le informazioni relative alle parti edificate del territorio comunale ed in tabelle che ne esplicitano la consistenza quantitativa.

Come premessa di carattere generale, si sottolinea che per la realizzazione di tale strato informativo non si è fatto ricorso al metodo tradizionale di indagine utilizzato nella redazione del P.R.G., consistente in un dettagliato rilievo esteso a tutte le zone urbanizzate nel quale si raccoglievano i dati in forma di schede (per edifici con indicazione della destinazione d'uso, dell'altezza media, del numero di piani, della superficie coperta, del volume e della superficie utile, e per isolati con indicazione dei dati relativi all'uso del territorio, inserendo superfici totali ed indici medi): tale metodologia consentiva di verificare lo stato effettivo di attuazione dello strumento urbanistico vigente e di valutare in modo puntuale la consistenza del patrimonio edilizio.

In questa sede si è ritenuto di innovare il metodo operativo, tenendo presente che lo spirito con cui il legislatore ha concepito il PGT non coincide con quello del vecchio PRG e che la pianificazione urbanistica del vigente strumento urbanistico ha raggiunto ormai livelli di attuazione e di definizione quasi completi.

Per tale motivo si è pensato di modificare le modalità di analisi urbanistico-edilizia attraverso la produzione dell'elaborato grafico denominato *Tavola PR.01 – Stato di attuazione del PRG vigente – scala 1:5.000*, nel quale sulla cartografia aerofotogrammetrica comunale aggiornata vengono poste in evidenza quelle aree sottoposte dal PRG vigente a piano attuativo e che non sono ancora state completate.

Lo scopo di tale procedimento analitico è quello di verificare quanto dinamico sia stato il settore dell'edilizia all'interno del comune nel periodo di validità dello strumento urbanistico attuale e verificare dove l'indice di utilizzazione fondiaria sia da ritenersi applicato, con conseguente approssimativa saturazione delle aree ed ove invece sia presente una capacità edificatoria residua.

La lettura della tavola pone in risalto le seguenti questioni:

- Evidenziazione degli aspetti urbanistici del sistema insediativo locale: anche questa tavola, così come la *Tavola DP.03 Sintesi dei PRG dei comuni confinanti. R. 1:10.000* fornisce una lettura del territorio filtrandolo con la lente del linguaggio urbanistico. In particolare, l'elaborato ha posto in evidenza la presenza di lotti e aree liberi, nei quali non si è raggiunta la saturazione e la cui esatta quantificazione permette di determinare la capacità edificatoria residua.

Lettura analitica

La valutazione dell'attuazione delle aree residenziali e produttive previste nello strumento urbanistico alla data del 31.05.2012 ha evidenziato quanto segue:

- relativamente alle 4 Aree Progetto Residenziali, due non risultano attuate, una parzialmente attuata ed una completamente attuata;
- relativamente all'unica Area Progetto Produttiva, essa non risulta attuata;
- relativamente ai 7 lotti liberi residenziali, solamente uno risulta essere saturato;
- relativamente all'unico lotto libero produttivo, esso non risulta essere saturato.

Da ciò si evidenzia come lo strumento urbanistico vigente non sia ancora prossimo all'esaurimento in quanto, a partire dall'ultima variante che lo ha interessato, si è assistito ad una modesta attività edilizia.

Si ricorda che nell'elaborato oggetto del presente paragrafo non sono state individuate le aree destinate a servizi pubblici, in quanto esse sono oggetto di studio puntuale nella *Tavola PS.02 – Mappa dei servizi comunali. R. 1:5.000*

Si riporta di seguito la tabella in cui si riassumono gli indicatori edilizi ed urbanistici a complemento dell'elaborato grafico *Tavola PR.01 – Analisi urbanistico – edilizia dei tessuti edificati. R. 1:5.000*

	PRG vigente		Attuati maggio 2012			Parzialmente attuati maggio 2012			Non attuati maggio 2012		
	N° aree	E (m ²)	N° aree	E (m ²)	%	N° aree	E (m ²)	%	N° aree	E (m ²)	%
Lotti liberi residenziali	7	14.050	1	2.900	20,6%	---	---	---	6	11.150	79,4%
Lotti liberi produttivi	1	5.570	---	---	---	---	---	---	1	5.570	100,0%
Piani di Lottizzazione residenziali	4	22.740	1	3.390	14,9%	1	5.700	25,1%	2	13.650	60,0%
Piani di Lottizzazione produttivi	1	20.550	---	---	---	---	---	---	1	20.550	100,0%

Tabella 2: Stato di attuazione del PRG vigente

Obiettivi raggiunti

Gli esiti, in relazione agli obiettivi principali, sono stati i seguenti:

- Formazione del quadro conoscitivo: le informazioni di natura quantitativa raccolte in questa tavola rappresentano un necessario e valido strumento ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto, cartografici e normativi, basandosi sull'assetto attuale del territorio edificato, al fine di non stravolgerne i caratteri connotativi preminentì.
- Aspetti paesaggistici: questo elaborato non si occupa degli aspetti paesaggistici.

2.2. PERIMETRAZIONE E ANALISI DEI CENTRI STORICI. VERIFICA DI ESCLUSIONE

Aspetti metodologici e risultati attesi

Le analisi del Piano delle Regole si completano con un approfondimento di carattere morfologico, tipologico a scala architettonica relativo alle caratteristiche dei centri storici, il quale fornisce precise indicazioni relative alla qualità dell'edificato.

La perimetrazione dei centri storici viene stabilita sulla scorta delle indicazioni contenute nell'*Art. 32 - Indirizzi specifici per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio* del vigente PTCP, come disposto ai commi 67 e 68 ed in ottemperanza a quanto contenuto nelle NTA del PTPR vigente.

Pertanto, come prescritto dalle suddette norme, per gli ambiti ricadenti:

- nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare (IGM) risalente, per Arena Po, all'anno 1889, come riportato nella *Tavola DP.04 - Analisi della crescita urbana - scala 1:10.000*;
 - nelle disposizioni contenute nel PTCP riassunte nella *Tavola DP.02 – Sintesi delle previsioni del PTCP – scala 1:50.000* che individuano alcuni siti come "centri e nuclei storici";
 - nelle attuali zone A previste dal PRG vigente;
- si sono identificati tutti i nuclei di antica formazione passibili di inserimento in zona centro storico nella successiva fase di progetto del PGT.

Le informazioni raccolte rappresentano il risultato dell'effettuazione di accurati rilievi *in loco*, durante i quali è stata prodotta una completa documentazione fotografica, riportata nelle schede di verifica e analisi, finalizzata a dimostrare l'effettiva mancanza di valore storico architettonico dei fabbricati esclusi (i quali vengono opportunamente classificati come semplice tessuto consolidato) oppure la presenza di innegabili caratteristiche di pregio che giustificano l'inserimento dei nuclei individuati in centro storico.

La cosiddetta "verifica di esclusione", redatta in scala 1:1.000, ha comportato l'individuazione delle aree potenzialmente definibili quali centro storico, estrapolate in prima battuta dalla cartografia IGM, dalle informazioni desumibili dal PTCP e dalle prescrizioni del PRG.

Per la definizione del perimetro del centro storico, si è proceduto all'analisi dei fabbricati esistenti. Per ogni isolato o nucleo vengono riportate nella scheda numerose fotografie che ne giustifichino la classificazione come centro storico. Vengono individuati i fabbricati in contrasto, quelli di pregio e quelli sottoposti a vincolo. Vengono compilate delle schede di rilievo urbanistico – edilizio, redatte per singolo fabbricato. Ciascuna scheda urbanistico – edilizia riporta in primis la localizzazione dell'unità edilizia in esame con relativo numero e rimando codificato alla documentazione fotografica; essa inoltre contiene accurate valutazioni riguardanti:

- ▶ le caratteristiche architettonico - funzionali
 - tipologia edilizia
 - destinazioni d'uso prevalenti per ogni piano
 - valore storico-architettonico
 - trasformazioni subite
 - presenza di fabbricati accessori, per i quali non si è realizzata alcuna scheda di rilievo, fatte salve eccezioni di particolare pregio e interesse
- ▶ le caratteristiche dei fronti
 - materiale del paramento superficiale
 - tipologia di infissi
 - materiale dei serramenti
 - stato di conservazione

► le caratteristiche strutturali

- materiale della struttura portante
- tipologia di copertura e del manto
- stato di conservazione

► le caratteristiche degli spazi aperti

- presenza di suolo permeabile e/o impermeabile nelle aree pertinenziali
- dotazione di giardini di pregio

Inoltre, ciascuna scheda contiene una o più riprese fotografiche atte ad illustrare nel modo più compiuto possibile le caratteristiche dell'unità edilizia esaminata.

E' d'uopo ora sottolineare come, a livello di indirizzo progettuale, all'interno dei centri storici si procederà ad un'attenta disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali di contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e degli spazi pertinenziali inedificati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione; verranno pertanto definiti gli interventi (innovativi, integrativi e sostitutivi) da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, ove particolare cura sarà rivolta alla definizione dei nuovi assetti planivolumetrici con indicazione dei parametri funzionali e dimensionali.

L'elaborazione dei suddetti elaborati consente il raggiungimento di risultati di spessore qualitativo che conducono ad interpretare le valenze dei nuclei di antica formazione alla scala locale, giungendo ad una conoscenza più dettagliata del territorio.

Si sottolinea inoltre come le schede contengano delle verifiche puntuali in relazione alla cartografia IGM di prima levatura: sono stati posti in evidenza tutti gli allineamenti e le permanenze di impianto già leggibili al 1889 e che si sono mantenuti inalterati, a prescindere dall'eventuale sostituzione di una o più unità edilizie ricadenti al loro interno.

Lettura analitica

Il primo obiettivo, col supporto della cartografia IGM di prima levatura e degli elaborati grafici del PTCP, corrisponde alla ricerca di eventuali opportunità di revisione della vigente perimetrazione del centro storico, al fine di uniformare le previsioni di intervento su fabbricati aventi omogenee caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche, tendendo quindi ad un suo ampliamento, sia per quanto concerne il nucleo del capoluogo, sia per quanto riguarda le frazioni.

L'unico nucleo perimetrato (come si evince dalle cartografie storiche) è quello del capoluogo.

Valutatene le caratteristiche generali, mediante puntuale rilievo in loco relativo al tessuto edificato, e le qualità specifiche inerenti ai singoli fabbricati esistenti, si è optato per la sostanziale condivisione del perimetro indicato nelle cartografie storiche.

Viene riconfermato il precedente perimetro del centro storico con alcuni ampliamenti che effettivamente interessano porzioni dell'edificato caratterizzate da concreta valenza storica presenti lungo via L. Ponti: l'attuale perimetrazione comprende già al proprio interno tutta la parte di più antica formazione, che ancora presenta caratteristiche di riconoscibilità di impianto e architettonico – tipologico.

La maggior parte dei fabbricati risulta essere appartenente al tessuto storico minore, con alcune presenze di fabbricati in contrasto (posti anch'essi in evidenza all'interno delle schede grafiche) sia per le caratteristiche

morfologico - architettoniche, sia per gli aspetti dimensionali, quali il mancato allineamento con le altezze di gronda o la partitura dei prospetti.

Obiettivi raggiunti

Gli esiti, in relazione agli obiettivi principali, sono stati i seguenti:

- Formazione del quadro conoscitivo: l'indagine ha condotto ad una conoscenza puntuale del territorio edificato storico, articolata per singole unità edilizie o piccoli gruppi di unità edilizie. Il quadro conoscitivo del Documento di Piano, così arricchito dalle ulteriori indagini svolte nell'ambito del Piano delle Regole, viene ulteriormente arricchito e completato con informazioni relative alla consistenza fisica, quantitativa, localizzativa, funzionale e qualitativa dell'abitato. Ulteriori livelli di approfondimento analitico, anche per fabbricati compresi nel centro storico, sono contenuti nel Piano dei Servizi, alla cui lettura si rimanda. La lettura sistematica del territorio è quindi inquadrata in un panorama conoscitivo ben definito a tutti i livelli e sotto ogni punto di vista.
- Aspetti paesaggistici: in questo elaborato si raggiunge un buon livello di definizione del paesaggio urbano, articolato nei propri aspetti storici; la presenza di particolari impianti, riscontrabile attraverso la consueta attestazione dei nuclei antichi lungo tracciati storici, accentua il valore di permanenza di riferimenti antichi sul territorio, che si esprime attraverso la particolare percezione di elementi quali cortine continue ai lati di un percorso o corti rurali. Tali elementi presentano rapporti spaziali univocamente identificabili e conferiscono ai nuclei storici una particolare modalità fruttiva da parte dell'utenza.
Un ulteriore aspetto che caratterizza i nuclei frazionali è la frequente aggregazione di più unità edilizie nei pressi di un edificio di maggiore rilievo simbolico per la comunità, principalmente una chiesa o anche una casa padronale o un centro di attività economica, elementi che conservano la memoria storica di ciò che è stato e che sono in grado di definire il paesaggio urbano ed extraurbano.

Vengono di seguito riportate le schede di rilievo, la cui numerazione fa riferimento alla *Tavola PR.02 Analisi del tessuto storico. Verifica di esclusione. R 1:1.000*

Località:	Identificativo fotografie			Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone al Po', via Marconi	MUNICIPIO			Municipio

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia		Destinazioni d'uso			Valore storico-architettonico	
		PT	1°P	2°P		
Corte unitaria	x				Edifici vincolati	x
Corte formata per aggregazione					Edifici di pregio storico architettonico	x
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore	
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto	
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti in contrasto	
Edifici pluripiano non allineati su strada						
Edifici unifamiliari/bifamiliari						
Edifici Rurali						
Altro:						
Trasformazioni subite		Accessori			Note	
Ampliamenti recenti		Box			Sede del Municipio Comunale, della scuola materna, della scuola elementare e dell'ufficio postale	
Sopraelevazioni		Depositi	x			
Superfetazioni		Tettoie				
Modificazione fronti:		Altro:				

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale		Infissi		Stato di conservazione	
		Persiane	x	Buono	x
Intonaco rustico	x	Avvolgibili		Cattivo	
Intonaco civile	x			In fase di restauro	
Rivestimento:		Serramenti		Note	
Altro:		Legno	x		
Elementi decorativi:		Plastica			
		Metallo:			

Caratteristiche strutturali

Struttura portante		Copertura		Stato di conservazione	
		A falde con coppi	x	Buono	x
Muratura	x	A falde con tegole piane		Cattivo	
Travi - pilastri c.a.		Copertura piana		In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
-----------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------	--

MUNICIPIO

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Colombara	 ORATORIO	Oratorio

Caratteristiche architettonico – funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria		Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x	Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada		Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada		x
Edifici pluripiano allineati su strada		Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada		Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari		
Edifici Rurali		
Altro: da definire		
Trasformazioni subite	Accessori	Note
Ampliamenti recenti	Box	
Sopraelevazioni	Depositi	x
Superfetazioni	Tettoie	
Modificazione fronti:	Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		
Infissi	Serramenti	Note
Persiane	x	
Avvolgibili		
Serramenti		
Legno	x	
Plastica		
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		x

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

ORATORIO

FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

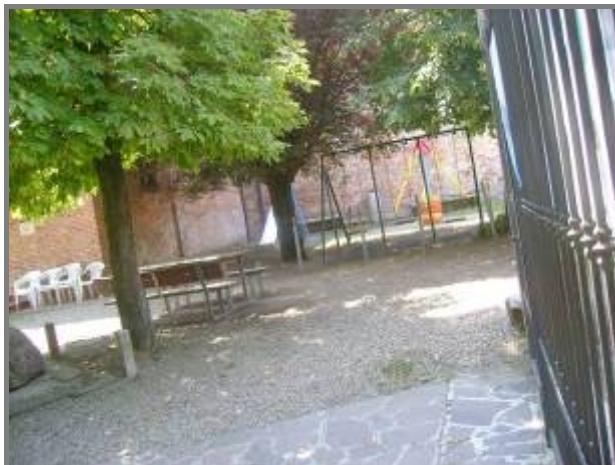


FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



Località:	Identificativo fotografie			Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', Piazza Matteotti	CHIESA			Chiesa

Caratteristiche architettonico – funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso			Valore storico-architettonico
	PT	1°P	PS	
Corte unitaria				Edifici vincolati <input checked="" type="checkbox"/>
Corte formata per aggregazione				Edifici di pregio storico architettonico <input checked="" type="checkbox"/>
Schiere allineate su strada				Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada				Edifici recenti non in contrasto
Edifici Iuriplano allineati su strada				Edifici recenti in contrasto
Edifici Iuriplano non allineati su strada				
Edifici unifamiliari/bifamiliari				
Edifici Rurali				
Altro:				
Trasformazioni subite				
Ampliamenti recenti				Box <input checked="" type="checkbox"/>
Sopraelevazioni				Depositi <input checked="" type="checkbox"/>
Superfetazioni				Tettoie
Modificazione fronti:				Altro:
Accessori				
Persiane				
Avvolgibili				
Note				

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico		Buono <input checked="" type="checkbox"/>
Intonaco civile	<input checked="" type="checkbox"/>	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi: mattoni a vista		
Note		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura <input checked="" type="checkbox"/>	A falde con coppi <input checked="" type="checkbox"/>	Buono <input checked="" type="checkbox"/>
Travi – pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili <input checked="" type="checkbox"/>	Superfici non permeabili <input checked="" type="checkbox"/>	Giardini di pregio <input type="checkbox"/>
---	---	--

CHIESA

FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



Località:
San Zenone Al Po', via Garibaldi

Identificativo fotografie
 PIAZZA MATTEOTTI

Codice (Isolato, unità edilizia)
Piazza Matteotti

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:piazza	x

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale			
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane	x		
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	
Depositi	
Tettoie	
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Struttura portante	
Muratura	
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti	
Superfici permeabili	

Caratteristiche degli spazi aperti	
Superfici non permeabili	x

Giardini di pregio	

PIAZZA MATTEOTTI

FOTO 23



FOTO 24



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Pò	SCHEDA N. 1 Da immagine 1a-1d	Corte C1

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
		PT	1°P	PS	
Corte unitaria					Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione		x	x	x	Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada	x				Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					x
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite		Accessori			
Ampliamenti recenti			x		
Sopraelevazioni					
Superfetazioni			x		
Modificazione fronti:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi		Stato di conservazione
	Persiane	x	
Intonaco rustico			Buono
Intonaco civile	x		Cattivo
Rivestimento:			In fase di restauro
Altro:			
Elementi decorativi:			

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura		Stato di conservazione
	A falde con coppi	x	
Muratura			Buono
Travi - pilastri c.a.			Cattivo

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

x

Superfici non permeabili

x

Giardini di pregio

SCHEDA N. 1

Corte C1

FOTO 1a



FOTO 1b



FOTO 1c



FOTO 1d



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Molino-via Pò	SCHEDA N. 2 da immagine 2a-2d	Corte C2

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	2°P		
Corte unitaria					Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x				Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					x
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti				x	
Sopraelevazioni				x	
Superfetazioni	x				
Modificazione fronti:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		
Serramenti		Note
Legno	x	
Plastica	x	
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		Cattivo

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

Superfici non permeabili

x

Giardini di pregio

SCHEDA N. 2

Corte C2

FOTO 2a



FOTO 2b



FOTO 2c



FOTO 2d



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Pò	SCHEDA N. 3 da immagine 3a-3c	Corte C3

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	2°P		
Corte unitaria				x	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione				x	Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada	x				Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					

Trasformazioni subite	Accessori	Note
Ampliamenti recenti	x	
Sopraelevazioni	x	
Superfetazioni		
Modificazione fronti:		

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante		Copertura		Stato di conservazione	
Muratura	x	A falde con coppi	x	Buono	x
Travi - pilastri c.a.		A falde con tegole piane		Cattivo	
		Copertura piana		In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 3

Corte C3

FOTO 3a



FOTO 3b



FOTO 3c



Località:
San Zenone Al Po', via Molino

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 4 da immagine 4a-4b

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C4

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	x
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	x
In fase di restauro	
Note	

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti		
Superfici permeabili	Superfici non permeabili	Giardini di pregio

SCHEDA N. 4

Corte C4

FOTO 4a



FOTO 4b



Località:
San Zenone Al Po', via Molino

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 5 da immagine 5a-5b

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C5

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	x
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 5

Corte C5

FOTO 5a



FOTO 5b



Località:
San Zenone Al Po', via Molino

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 6 da immagine 6a-6c

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C6

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	x
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso				
	PT	1°P	PS	
Residenziale	x	x	x	
Commerciale				
Terziario				
Artigianale				
Attrezzature di quartiere				
Attrezzature urbane				
Servizi privati di uso pubblico				
Agricolo				

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi: mattoni a vista	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	x
Serramenti	
Legno	x
Plastica	x
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 6

Corte C6

FOTO 6a



FOTO 6b



FOTO 6c



Località:
San Zenone Al Po', via Molino

Identificativo fotografie
SCHEDA N. 7 da immagine 7a-7c

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C7

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti	
Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	
Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	
Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Caratteristiche strutturali	
Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	
Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	
Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti		
Superfici permeabili	x	
Superfici non permeabili	x	
Giardini di pregio		

SCHEDA N. 7

Corte C7

FOTO 7a



FOTO 7b



FOTO 7c



Località:
San Zenone Al Po', via Molino

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 8 da immagine 8a-8k

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C8

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia
Corte unitaria
Corte formata per aggregazione
Schiere allineate su strada
Schiere non allineate su strada
Edifici pluripiano allineati su strada
Edifici pluripiano non allineati su strada
Edifici unifamiliari/bifamiliari
Edifici Rurali
Altro:

Destinazioni d'uso	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite
Ampliamenti recenti
Sopraelevazioni
Superfetazioni
Modificazione fronti:

Accessori
Box
Depositi
Tettoie
Altro:

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro

Note

Paramento superficiale
Intonaco rustico
Intonaco civile
Rivestimento:
Altro:
Elementi decorativi:

Infissi
Persiane
Avvolgibili
Serramenti
Legno
Plastica
Metallo:

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di recupero

Caratteristiche strutturali

Struttura portante
Muratura
Travi - pilastri c.a.

Copertura
A falde con coppi
A falde con tegole piane
Copertura piana

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 8

Corte C8

FOTO 8a



FOTO 8b



FOTO 8c



FOTO 8d



FOTO 8e



FOTO 8f



FOTO 8g



FOTO 8h



FOTO 8i



FOTO 8j



FOTO 8k



Località:	Identificativo fotografie			Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Molino	 SCHEDA N. 9 da immagine 9a-9g			Corte C9

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso			Valore storico-architettonico
	PT	1°P	2°P	
Corte unitaria				Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x	x	x	Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada				Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada				x
Edifici pluripiano allineati su strada				Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada				Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x			
Edifici Rurali				
Altro:				
Trasformazioni subite				
Ampliamenti recenti	x			
Sopraelevazioni				
Superfetazioni				
Modificazione fronti:				
Accessori				
Box		x		
Depositi		x		
Tettoie				
Altro:				
Note				

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico		Buono
Intonaco civile	x	x
Rivestimento:		Cattivo
Altro:		In fase di restauro
Elementi decorativi:		

Serramenti

Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		x

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
-----------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------	--

SCHEDA N. 9

Corte C9

FOTO 9a



FOTO 9b



FOTO 9c



FOTO 9d



FOTO 9e



FOTO 9f



FOTO 9g



Località:
San Zenone Al Po', via Pò

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 10 da immagine 10a-10j

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C10

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:mattone a vista	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	x
Serramenti	
Legno	x
Plastica	x
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

x

Superfici non permeabili

Giardini di pregio

SCHEDA N. 10

Corte C10

FOTO 10a



FOTO 10b



FOTO 10c



FOTO 10d



FOTO 10e



FOTO 10f



FOTO 10g



FOTO 10h



FOTO 10i



FOTO 10j



Località:
San Zenone Al Po', via Pò

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 11 da immagine 11a-11c

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C11

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia
Corte unitaria
Corte formata per aggregazione
Schiere allineate su strada
Schiere non allineate su strada
Edifici pluripiano allineati su strada
Edifici pluripiano non allineati su strada
Edifici unifamiliari/bifamiliari
Edifici Rurali
Altro:

Destinazioni d'uso	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite
Ampliamenti recenti
Sopraelevazioni
Superfetazioni
Modificazione fronti:

Accessori
Box
Depositi
Tettoie
Altro:

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale
Intonaco rustico
Intonaco civile
Rivestimento: utilizzo di mattone a vista per alcune parti esterne dell'edificio
Altro:
Elementi decorativi:

Infissi
Persiane
Avvolgibili

Serramenti
Legno
Plastica
Metallo:

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante
Muratura
Travi - pilastri c.a.

Copertura
A falde con coppi
A falde con tegole piane

Stato di conservazione
Buono
Cattivo

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

x

Superfici non permeabili

x

Giardini di pregio

SCHEDA N. 11

Corte C11

FOTO 11a



FOTO 11b



FOTO 11c



Località:
San Zenone Al Po', via Molino

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 11 da immagine 11d-11f

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C11

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia
Corte unitaria
Corte formata per aggregazione
Schiere allineate su strada
Schiere non allineate su strada
Edifici pluripiano allineati su strada
Edifici pluripiano non allineati su strada
Edifici unifamiliari/bifamiliari
Edifici Rurali
Altro:

Destinazioni d'uso	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite
Ampliamenti recenti
Sopraelevazioni
Superfetazioni
Modificazione fronti:

Accessori
Box
Depositi
Tettoie
Altro:

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale
Intonaco rustico
Intonaco civile
Rivestimento:
Altro:
Elementi decorativi: fascia marcapiano

Infissi
Persiane
Avvolgibili
Serramenti
Legno
Plastica
Metallo:

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante
Muratura
Travi - pilastri c.a.

Copertura
A falde con coppi
A falde con tegole piane
Copertura piana

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 11

Corte C11

FOTO 11d



FOTO 11e



FOTO 11f



Località:
San Zenone Al Po', via Pò

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 12 da immagine 12a-12f

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C12

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia
Corte unitaria
Corte formata per aggregazione
Schiere allineate su strada
Schiere non allineate su strada
Edifici pluripiano allineati su strada
Edifici pluripiano non allineati su strada
Edifici unifamiliari/bifamiliari
Edifici Rurali
Altro:

Destinazioni d'uso	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite
Ampliamenti recenti
Sopraelevazioni
Superfetazioni
Modificazione fronti:

Accessori
Box
Depositi
Tettoie
Altro:

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale
Intonaco rustico
Intonaco civile
Rivestimento: mattone a vista
Altro:
Elementi decorativi: mattoni a vista

Infissi
Persiane
Avvolgibili
Serramenti
Legno
Plastica
Metallo:

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante
Muratura
Travi - pilastri c.a.

Copertura
A falde con coppi
A falde con tegole piane

Stato di conservazione
Buono
Cattivo

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

x

Superfici non permeabili

x

Giardini di pregio

SCHEDA N. 12

Corte C12

FOTO 12a



FOTO 12b



FOTO 12c



FOTO 12d



FOTO 12e



FOTO 12f



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Pò	 SCHEDA N. 13 da immagine 13a-13b	Corte C13

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	PS		
Corte unitaria				x	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x				Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada	x				Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada					x
Edifici pluripiano non allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti			x		
Sopraelevazioni					
Superfetazioni					
Modificazione fronti:					
Box		x			
Depositi					
Tettoie					
Altro:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile		Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi: mattone utilizzato come fascia marcapiano e come cornice per ingressi pedonali e carrabili		Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		Cattivo

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

x

Superfici non permeabili

x

Giardini di pregio

SCHEDA N. 13

Corte C13

FOTO 13a



FOTO 13b



Località:
San Zenone Al Po', via Pò

Identificativo fotografie
SCHEDA N. 14 da immagine 14a-14b

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C14

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	x
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	x
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento: mattone pieno utilizzato come rivestimento delle facciate	
Altro:	
Elementi decorativi: mattoni utilizzati come cornice per ingressi carrabili e finestre	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	

Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
-----------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------	--

SCHEDA N. 14

Corte C14

FOTO 14a



FOTO 14b



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Marconi-via Pò	SCHEDA N. 15 da immagine 15a-15e	Corte C15

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	2°P		
Corte unitaria		x			Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione					Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada				x	Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x				
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti		x			
Sopraelevazioni		x			
Superfetazioni		x			
Modificazione fronti:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono x
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		
Serramenti		Note
Legno	x	
Plastica	x	
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono x
Travi - pilastri c.a.		Cattivo

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

x

Superfici non permeabili

x

Giardini di pregio

SCHEDA N. 15

Corte C15

FOTO 15a



FOTO 15b



FOTO 15c



FOTO 15d



FOTO 15e



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Marconi- via Pò	 SCHEDA N. 16 da immagine 16a-16f	Corte C16

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	2°P		
Corte unitaria				x	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione				x	Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					x
Edifici pluripiano allineati su strada	x				Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x				
Edifici Rurali					
Altro: da definire					
Trasformazioni subite					
Ampliamenti recenti			x		
Sopraelevazioni					
Superfetazioni			x		
Modificazione fronti:					
Accessori					
Box		x			
Depositi					
Tettoie		x			
Altro:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile		x
Rivestimento:		Cattivo
Altro:		In fase di restauro
Elementi decorativi:		
Serramenti		
Legno	x	
Plastica		
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		x
A falde con coppi	x	Cattivo
A falde con tegole piane		

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

x

Superfici non permeabili

x

Giardini di pregio

SCHEDA N. 16

Corte C16

FOTO 16a



FOTO 16b



FOTO 16c



FOTO 16d



FOTO 16e



FOTO 16f



Località:
San Zenone Al Po', Via Pò

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 16 da immagine 16g-16h

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C16

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	
Avvolgibili	x
Serramenti	
Legno	
Plastica	x
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

x

Superfici non permeabili

x

Giardini di pregio

SCHEDA N. 16

Corte C16

FOTO 16g



FOTO16h



Località:
San Zenone Al Po', via Marconi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 17 da immagine 17a-17d

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C17

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	

Copertura piana

In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili

x

Superfici non permeabili

Giardini di pregio

SCHEDA N. 17

Corte C17

FOTO 17a



FOTO 17b



FOTO 17c



FOTO 17d



FOTO 17g



FOTO 17h



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Roma	SCHEDA N. 18 da immagine 18a-18e	Corte C18

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	PS		
Corte unitaria	x				Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione					Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					x
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti	x				
Sopraelevazioni					
Superfetazioni					
Modificazione fronti:					
Box		x			
Depositi		x			
Tettoie					
Altro:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:mattoni lucidi su facciata		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		
Infissi	Serramenti	Note
Persiane	x	
Avvolgibili	x	
Serramenti		
Legno	x	
Plastica	x	
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		Cattivo
		In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	Superfici non permeabili	Giardini di pregio
x	x	

SCHEDA N. 18

Corte C18

FOTO 18a



FOTO 18b



FOTO 18c



FOTO 18d



FOTO18e



Località:
San Zenone Al Po', via Roma

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 19 da immagine 19a-19d

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C19

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	x
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	
Cattivo	x
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	
---------------------------------	--

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 19

Corte C19

FOTO 19a



FOTO 19b



FOTO 19c



FOTO 19d



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Molino	SCHEDA N. 20 da immagine 20a-20f	Corte C20

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso			Valore storico-architettonico
	PT	1°P	PS	
Corte unitaria				Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x			Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada				Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada				x
Edifici pluripiano allineati su strada				Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada				Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari				
Edifici Rurali				
Altro:				
Trasformazioni subite	Accessori			Note
Ampliamenti recenti	Box			
Sopraelevazioni	Depositi	x		
Superfetazioni	Tettoie	x		
Modificazione fronti:	Altro:			

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		
Serramenti		Note
Legno	x	
Plastica	x	
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		Cattivo
		In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

SCHEDA N. 20

Corte C20

FOTO 20a



FOTO 20b



FOTO 20c



FOTO 20d



FOTO 20e



FOTO 20f



Località:
San Zenone Al Po', via Molino

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 21 da immagine 21a-21j

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C21

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	x
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:mattone in alcune parti dell'edificio	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	x
Serramenti	
Legno	x
Plastica	x
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 21

Corte C21

FOTO 21a



FOTO 21b



FOTO 21c



FOTO 21d



FOTO 21e



FOTO 21f



FOTO 21g



FOTO 21h



FOTO 21i



FOTO 21j



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Roma	SCHEDA N. 22 da immagine 22a-22f	Corte C22

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
		PT	1°P	PS	
Corte unitaria					Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x	x	x	x	Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada	x				
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite		Accessori			
Ampliamenti recenti		Box	x		
Sopraelevazioni		Depositi	x		
Superfetazioni		Tettoie	x		
Modificazione fronti:		Altro:			

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi		Stato di conservazione
	Persiane	x	
Intonaco rustico	x		Buono
Intonaco civile	x		Cattivo
Rivestimento:			In fase di restauro
Altro:			
Elementi decorativi: mattoni in pietra utilizzati in alcune parti delle facciate			

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura		Stato di conservazione
	A falde con coppi	x	
Muratura			Buono
Travi - pilastri c.a.			Cattivo
			In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 22

Corte C22

FOTO 22a



FOTO 22b



FOTO 22c



FOTO 22d



FOTO 22e



FOTO 22f



Località:
San Zenone Al Po', via Roma

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 23 da immagine 23a-23e

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C23

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:klin utilizzato per facciata esterna	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	x
Serramenti	
Legno	x
Plastica	x
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 23

Corte C23

FOTO 23a



FOTO 23b



FOTO 23c



FOTO 23d



FOTO 23e



Località:
San Zenone Al Po', via Roma

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 24 da immagine 24a-24e

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C24

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 24

Corte C24

FOTO 24a



FOTO 24b



FOTO 24c



FOTO 24d



FOTO 24e



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone al Po', Strada Provinciale 35	SCHEDA N. 25 da immagine 25a-25g	Corte C25

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria		Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x	Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada	x	Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada		Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada		Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada		
Edifici unifamiliari/bifamiliari		
Edifici Rurali		
Altro:		
Trasformazioni subite	Accessori	Note
Ampliamenti recenti	Box	x
Sopraelevazioni	Depositi	x
Superfetazioni	Tettoie	x
Modificazione fronti:	Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico		Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi: mattoni a vista utilizzati per colonne		

Serramenti

Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Note

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 25

Corte C25

FOTO 25a



FOTO 25b



FOTO 25c



FOTO 25d



FOTO 25e



FOTO 25f



FOTO 25g



Località:
San Zenone Al Po', via Roma

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 26 da immagine 26a-26e

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C26

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	
Tettoie	
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
----------------------	---

Superfici non permeabili	x
--------------------------	---

Giardini di pregio	
--------------------	--

SCHEDA N. 26

Corte C26

FOTO 26a



FOTO 26b



FOTO 26c



FOTO 26d



FOTO 26e



Località:
San Zenone Al Po', via Roma

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 27 da immagine 27a-27c

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C27

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	x
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:mattone utilizzato in alcune parti delle facciate	
Altro:	
Elementi decorativi: legno utilizzato per realizzare passi carrabili	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 27

Corte C27

FOTO 27a



FOTO 27b



FOTO 27c



Località:
San Zenone Al Po', via Roma

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 28 da immagine 28a-28h

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C28

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	
---------------------------------	--

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 28

Corte C28

FOTO 28a



FOTO 28b



FOTO 28c



FOTO 28d



FOTO 28e



FOTO 28f



FOTO 28g



FOTO 28h



Località:
San Zenone Al Po', via Marconi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 29 da immagine 29a-29l

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C29

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	x
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:mattone a vista	
Altro:	
Elementi decorativi: mattone a vista utilizzato per realizzare finestre e aperture	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	x

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	x
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	x
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 29

Corte C29

FOTO 29a



FOTO 29b



FOTO 29c



FOTO 29d



FOTO 29e



FOTO 29f



FOTO 29g



FOTO 29h



FOTO 29i



FOTO 29j



FOTO 29k



FOTO 29l



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Molino	SCHEDA N. 30 da immagine 30a-30c	Corte C30

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia		Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico	
			PT	1°P	2°P		
Corte unitaria	x	Residenziale	x	x		Edifici vincolati	
Corte formata per aggregazione		Commerciale				Edifici di pregio storico architettonico	
Schiere allineate su strada		Terziario				Edifici del tessuto storico minore	x
Schiere non allineate su strada		Artigianale				Edifici recenti non in contrasto	
Edifici pluripiano allineati su strada		Attrezzature di quartiere				Edifici recenti in contrasto	
Edifici pluripiano non allineati su strada		Attrezzature urbane					
Edifici unifamiliari/bifamiliari		Servizi privati di uso pubblico					
Edifici Rurali	x	Agricolo	x				
Altro:							
Trasformazioni subite		Accessori				Note	
Ampliamenti recenti		Box		x			
Sopraelevazioni		Depositi		x			
Superfetazioni		Tettoie		x			
Modificazione fronti:		Altro:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale		Infissi		Stato di conservazione	
		Persiane	x	Buono	x
Intonaco rustico		Avvolgibili		Cattivo	
Intonaco civile	x			In fase di restauro	
Rivestimento:		Serramenti			
Altro:		Legno	x		
Elementi decorativi:		Plastica		Note	
		Metallo:			

Caratteristiche strutturali

Struttura portante		Copertura		Stato di conservazione	
		A falde con coppi	x	Buono	x
Muratura	x	A falde con tegole piane		Cattivo	
Travi - pilastri c.a.		Copertura piana		In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 30

Corte C30

FOTO 30a



FOTO 30b



FOTO 30c



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Marconi	 SCHEDA N. 31 da immagine 31a-31h	Corte C31

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	2°P		
Corte unitaria		x	x	x	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione					Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x				
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti	Box	x			
Sopraelevazioni	Depositi				
Superfetazioni	Tettoie	x			
Modificazione fronti:	Altro:				

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane	Buono
Intonaco civile	Avvolgibili	x
Rivestimento:		Cattivo
Altro:		In fase di restauro
Elementi decorativi:	Serramenti	
	Legno	x
	Plastica	x
	Metallo:	
		Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	x
	Copertura piana	Cattivo
		In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 31

Corte C31

FOTO 31a



FOTO 31b



FOTO 31c



FOTO 31d



FOTO 31e



FOTO 31f



FOTO 31g



FOTO 31h



Località:
San Zenone Al Po', via Marconi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 32 immagine 32°

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C32

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	x
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	
Tettoie	x
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti	
Superfici permeabili	x

Caratteristiche degli spazi aperti	
Superfici non permeabili	x

Giardini di pregio	

SCHEDA N. 32

Corte C32

FOTO 32a



Località:
San Zenone Al Po', Strada Provinciale 35

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 33 da immagine 33a-33d

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C33

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x		
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	x
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti	
Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:mattone utilizzato come rivestimento nelle colonne	
Altro:	
Elementi decorativi:	
Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	
Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Caratteristiche strutturali	
Struttura portante	
Muratura	
Travi - pilastri c.a.	x
Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	
Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti		
Superfici permeabili	x	
Superfici non permeabili	x	
Giardini di pregio		

SCHEDA N. 33

Corte C33

FOTO 33a



FOTO 33b



FOTO 33c



FOTO 33d



Località:
San Zenone Al Po', via Marconi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 34 da immagine 34a-34

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C34

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	x
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	x
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi: statue , parti di recinzioni precedenti con colonne e un pozzetto si trovano nel giardino della corte	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	x
---------------------------	---

SCHEDA N. 34

Corte C34

FOTO 34a



FOTO 34b



FOTO 34c



FOTO 34d



FOTO 34e



FOTO 34f



FOTO 34g

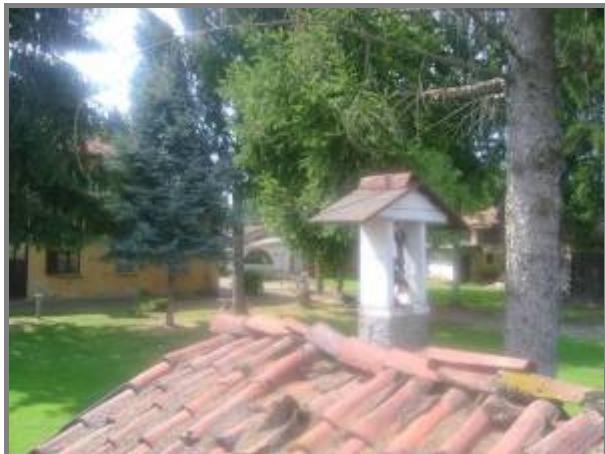


FOTO 34h



FOTO 34i



FOTO 34j



FOTO 34k



FOTO 34l



FOTO 34m



FOTO 34n



FOTO 34o



FOTO 34p



FOTO 34q



FOTO 34r



FOTO 34s



FOTO 34t



FOTO 34u



FOTO 34v



FOTO 34z



FOTO 34w



FOTO 34x



FOTO 34y



FOTO 34



Località:
San Zenone Al Po', via Marconi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 35 da immagine 35a-35k

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C35

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	x
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 35

Corte C35

FOTO 35a



FOTO 35b



FOTO 35c



FOTO 35d



FOTO 35e



FOTO 35f



FOTO 35g



FOTO 35h



FOTO 35i



FOTO 35j



FOTO 35k



Località:	Identificativo fotografie			Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Garibaldi	 SCHEDA N. 36 da immagine 36a-36r			Corte C36

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria		PT
Corte formata per aggregazione	x	1°P PS
Schiere allineate su strada	Residenziale	x x x
Schiere non allineate su strada	Commerciale	
Edifici pluripiano allineati su strada	Terziario	
Edifici pluripiano non allineati su strada	Artigianale	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature di quartiere	
Edifici Rurali	Attrezzature urbane	
Altro:	Servizi privati di uso pubblico	
	Agricolo	
Trasformazioni subite	Accessori	Note
Ampliamenti recenti	Box	x
Sopraelevazioni	Depositi	x
Superfetazioni	Tettoie	
Modificazione fronti:	Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane x	Buono x
Intonaco civile	Avvolgibili x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:	Serramenti	
	Legno x	
	Plastica x	
	Metallo:	
		Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura x	A falde con coppi x	Buono x
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili x	Superfici non permeabili x	Giardini di pregio
-------------------------------	-----------------------------------	---------------------------

SCHEDA N. 36

Corte C36

FOTO 36a



FOTO 36b



FOTO 36c



FOTO 36d



FOTO 36e



FOTO 36f



FOTO 36g



FOTO 36h



FOTO 36i



FOTO 36l



FOTO 36m



FOTO 36n



FOTO 36o



FOTO 36p



FOTO 36q



FOTO 36r



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', Via Garibaldi	 SCHEDA N. 37 da immagine 37a-37p	Corte C37

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria		Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x	Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada	Residenziale	Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada	Commerciale	x
Edifici pluripiano allineati su strada	Terziario	Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada	Artigianale	Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature di quartiere	
Edifici Rurali	Attrezzature urbane	
Altro:	Servizi privati di uso pubblico	
	Agricolo	
Trasformazioni subite	Accessori	Note
Ampliamenti recenti	Box	
Sopraelevazioni	Depositi	
Superfetazioni	Tettoie	
Modificazione fronti:	Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico		Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		

Serramenti

Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Note

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	Superfici non permeabili	Giardini di pregio
x	x	

SCHEDA N. 37

Corte C37

FOTO 37a



FOTO 37b



FOTO 37c



FOTO 37d



FOTO 37e

FOTO 37f



FOTO 37g



FOTO 37h



FOTO 37i



FOTO 37l

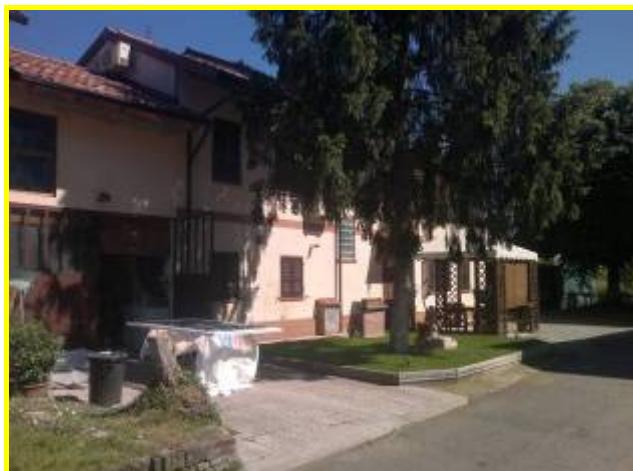


FOTO 37m

FOTO 37n

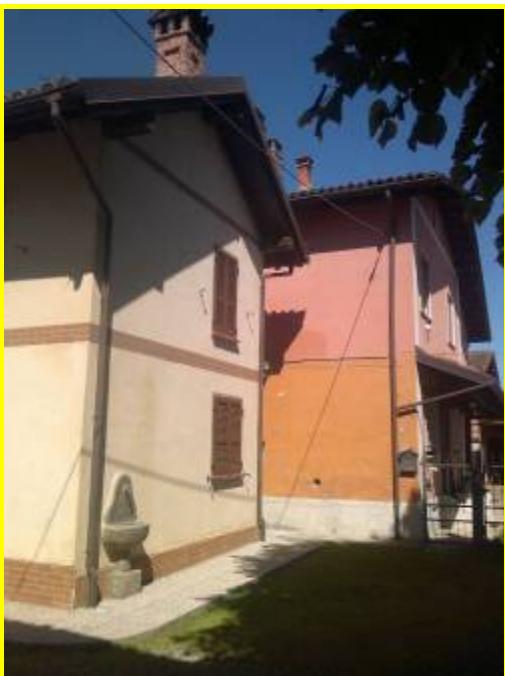


FOTO 37o

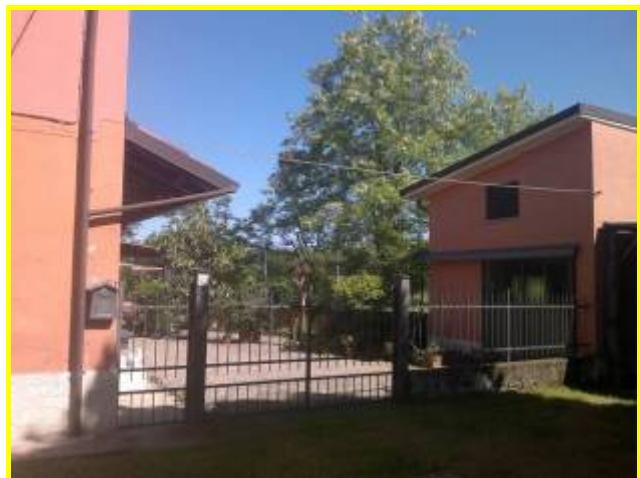


FOTO 37p



Località:
San Zenone Al Po', via Garibaldi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 38 da immagine 38a-38n

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C38

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	x
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:mattoni a vista	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	x
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	
---------------------------------	--

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 38

Corte C38

FOTO 38a



FOTO 38b



FOTO 38c



FOTO 38d



FOTO 38e



FOTO 38f



FOTO 38g



FOTO 38h



FOTO 38i



FOTO 38l



FOTO 38m



FOTO 38n



Località:
San Zenone Al Po', via Garobaldi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 39 da immagine 39a-39n

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C39

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	x
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	x
Serramenti	
Legno	x
Plastica	x
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 39

Corte C39

FOTO 39a

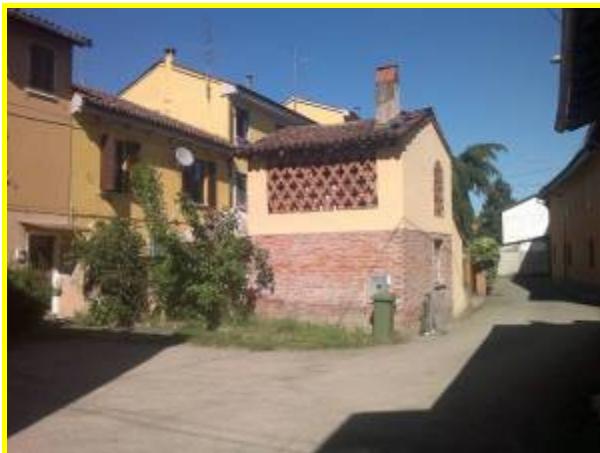


FOTO 39b



FOTO 39c



FOTO 39d



FOTO 39e



FOTO 39f



FOTO 39g



FOTO39h



FOTO 39i



FOTO 39l



FOTO 39m



FOTO 39n



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Garibaldi	 SCHEDA N. 40 da immagine 40a-40f	Corte C40

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	PS/2°P		
Corte unitaria		x	x	x	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione					Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					x
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x				
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti		x			
Sopraelevazioni		x			
Superfetazioni		x			
Modificazione fronti:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		

Infissi

Persiane x

Avvolgibili

Serramenti

Legno x

Plastica

Metallo:

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura x	A falde con coppi x	Buono x
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
-----------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------	--

SCHEDA N. 40

Corte C40

FOTO 40a



FOTO 40b



FOTO 40c



FOTO 40d



FOTO 40e



FOTO 40f



Località:
San Zenone Al Po', via Garibaldi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 41 da immagine 41a-41f

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C41

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 41

Corte C41

FOTO 41a



FOTO 41b



FOTO 41c



FOTO 41d



FOTO 41e



FOTO 41f



FOTO 41g



FOTO 41h



FOTO 41i



FOTO 41l



FOTO 41m



FOTO 41n

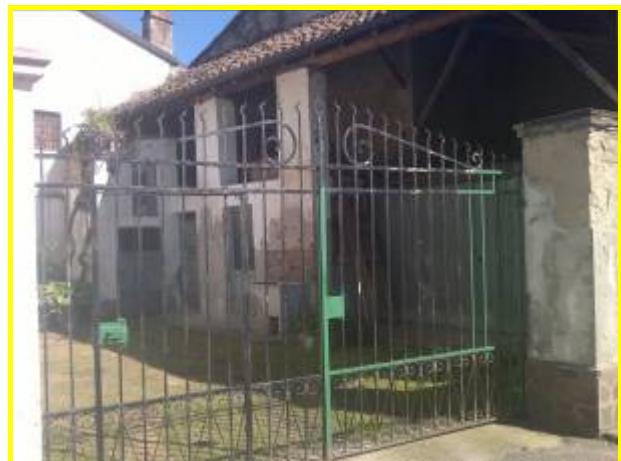


FOTO 41o



FOTO 41p



FOTO 41q



FOTO 41r



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Garibaldi	SCHEDA N. 42 da immagine 42a-42d	Corte C42

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso			Valore storico-architettonico
	PT	1°P	PS/2°P	
Corte unitaria			x	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione				Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada				Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada				x
Edifici pluripiano allineati su strada	x			Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada				Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x			
Edifici Rurali				
Altro:				
Trasformazioni subite	Accessori			Note
Ampliamenti recenti	Box			
Sopraelevazioni	Depositi	x		
Superfetazioni	Tettoie			
Modificazione fronti:	Altro:			

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane x	Buono x
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:mattone utilizzato come rivestimento del portico sulla facciata principale e della recinzione		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		

Serramenti

Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura x	A falde con coppi x	Buono x
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili x	Superfici non permeabili x	Giardini di pregio
------------------------	----------------------------	--------------------

SCHEDA N. 42

Corte C42

FOTO 42a



FOTO 42b



FOTO 42c



FOTO 42d



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Garibaldi	SCHEDA N. 43 da immagine 43a-43b	Corte C43

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
		PT	1°P	PS	
Corte unitaria	x				Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione					Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada		x	x	x	Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					x
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x				
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti		x			
Sopraelevazioni		x			
Superfetazioni		x			
Modificazione fronti:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	x
Rivestimento:		Cattivo
Altro:		In fase di restauro
Elementi decorativi:		
Serramenti	Note	
Legno	x	
Plastica		
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		x
		Cattivo
		In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 43

Corte C43

FOTO 43a



FOTO 43b



FOTO 43c



FOTO 43d



FOTO 43e



FOTO 43f



FOTO 43g



FOTO 43h



FOTO 43i



FOTO 43l



FOTO 43m



FOTO 43n



FOTO 43o



FOTO 43p



Località:
San Zenone Al Po', via Garibaldi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 44 da immagine 44a-44c

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C44

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	x

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti					
Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	

SCHEDA N. 44

Corte C44

FOTO 44a



FOTO 44b



FOTO 44c



Località:
San Zenone Al Po', via Garibaldi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 45 da immagine 45a-45f

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C45

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	x
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 45

Corte C45

FOTO 45a



FOTO 45b



FOTO 45c



FOTO 45d



FOTO 45e



FOTO 45f



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Garibaldi	 SCHEDA N. 46 da immagine 46a-46d	Corte C46

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria	PT	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	1°P	Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada	2°P	Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada		x
Edifici pluripiano allineati su strada		Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada		Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari		
Edifici Rurali		
Altro:		
Trasformazioni subite	Accessori	Note
Ampliamenti recenti	Box	
Sopraelevazioni	Depositi	
Superfetazioni x	Tettoie	
Modificazione fronti:	Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane x	Buono x
Intonaco civile x	Avvolgibili x	Cattivo
Rivestimento: rivestimento in ceramica di alcune facciate		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		

Serramenti

Legno	x
Plastica	x
Metallo:	

Note

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura x	A falde con coppi x	Buono x
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili x	Superfici non permeabili x	Giardini di pregio
------------------------	----------------------------	--------------------

SCHEMA N. 46

Corte C46

FOTO 46a



FOTO 46b



FOTO 46c



FOTO 46d



Località:
San Zenone Al Po', via Garibaldi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 47 da immagine 47a-47f

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C47

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Struttura portante	
Muratura	
Travi - pilastri c.a.	x

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Superfici permeabili	x
Superfici non permeabili	

Superfici non permeabili	
Giardini di pregio	

Giardini di pregio	

SCHEDA N. 47

Corte C47

FOTO 47a



FOTO 47b



FOTO 47c



FOTO 47d



FOTO 47e



FOTO 47f



Località:
San Zenone Al Po', via Garibaldi

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 48 da immagine 48a-48c

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C48

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia
Corte unitaria
Corte formata per aggregazione
Schiere allineate su strada
Schiere non allineate su strada
Edifici pluripiano allineati su strada
Edifici pluripiano non allineati su strada
Edifici unifamiliari/bifamiliari
Edifici Rurali
Altro:

Destinazioni d'uso	PT	1°P	PS/2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite
Ampliamenti recenti
Sopraelevazioni
Superfetazioni
Modificazione fronti:

Accessori
Box
Depositi
Tettoie
Altro:

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale
Intonaco rustico
Intonaco civile
Rivestimento:
Altro:
Elementi decorativi:

Infissi
Persiane
Avvolgibili
Serramenti
Legno
Plastica
Metallo:

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante
Muratura
Travi - pilastri c.a.

Copertura
A falde con coppi
A falde con tegole piane
Copertura piana

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
----------------------	---

Superfici non permeabili	x
--------------------------	---

Giardini di pregio	
--------------------	--

SCHEDA N. 48

Corte C48

FOTO 48a



FOTO 48b



FOTO 48c



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Garibaldi	SCHEDA N. 49 da immagine 49a-49d	Corte C49

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	2°P		
Corte unitaria				x	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x				Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada	x				Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada	x				
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti				x	
Sopraelevazioni				x	
Superfetazioni	x			x	
Modificazione fronti:					
	Accessori				
	Box			x	
	Depositi			x	
	Tettoie			x	
	Altro:				

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento: rivestimento in ceramica utilizzato in parte della facciata principale dell'edificio		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		
Infissi	Serramenti	Note
Persiane	x	
Avvolgibili	x	
Serramenti		
Legno	x	
Plastica	x	
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		Cattivo
		In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 49

Corte C49

FOTO 49a



FOTO 49b



FOTO 49c



FOTO 49d



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Garibaldi	SCHEDA N. 50 da immagine 50a-50e	Corte C50

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
		PT	1°P	PS/2°P	
Corte unitaria	x				Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione					Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada	x	x	x	x	Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada	x				
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti		x			
Sopraelevazioni		x			
Superfetazioni		x			
Modificazione fronti:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		

Serramenti

Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Note

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		Cattivo
		In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 50

Corte C50

FOTO 50a



FOTO 50b



FOTO 50c



FOTO 50d



FOTO 50e



Località:
San Zenone Al Po', Piazza Matteotti

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 51 da immagine 51a-51d

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C51

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia
Corte unitaria
Corte formata per aggregazione
Schiere allineate su strada
Schiere non allineate su strada
Edifici pluripiano allineati su strada
Edifici pluripiano non allineati su strada
Edifici unifamiliari/bifamiliari
Edifici Rurali
Altro:

Destinazioni d'uso	PT	1°P	PS/2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite
Ampliamenti recenti
Sopraelevazioni
Superfetazioni
Modificazione fronti:

Accessori
Box
Depositi
Tettoie
Altro:

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale
Intonaco rustico
Intonaco civile
Rivestimento:mattoni a vista utilizzati per realizzare colonnati
Altro:
Elementi decorativi:

Infissi
Persiane
Avvolgibili
Serramenti
Legno
Plastica
Metallo:

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro

Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante
Muratura
Travi - pilastri c.a.

Copertura
A falde con coppi
A falde con tegole piane
Copertura piana

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 51

Corte C51

FOTO 51a



FOTO 51b



FOTO 51c



FOTO 51d



FOTO 51e



FOTO 51f



FOTO 51g



FOTO 51h



FOTO 51i



FOTO 51l



FOTO 51m



FOTO 51n



FOTO 51o



FOTO 51p



FOTO 51q



Località:
San Zenone Al Po', Strada Provinciale 35

Identificativo fotografie	
	SCHEDA N. 52 da immagine 52a-52c

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C52

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico	x		
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	
Depositi	
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	x
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	
-----------------------------	--

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 52

Corte C51

FOTO 52a



FOTO 52b



FOTO 52c



Località:
San Zenone Al Po', via Colombara

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 53 da immagine 53a-53f

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C53

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia
Corte unitaria
Corte formata per aggregazione
Schiere allineate su strada
Schiere non allineate su strada
Edifici pluripiano allineati su strada
Edifici pluripiano non allineati su strada
Edifici unifamiliari/bifamiliari
Edifici Rurali
Altro:

Destinazioni d'uso	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite
Ampliamenti recenti
Sopraelevazioni
Superfetazioni
Modificazione fronti:

Accessori
Box
Depositi
Tettoie
Altro:

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale
Intonaco rustico
Intonaco civile
Rivestimento:
Altro:
Elementi decorativi:

Infissi
Persiane
Avvolgibili
Serramenti
Legno
Plastica
Metallo:

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro
Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante
Muratura
Travi - pilastri c.a.

Copertura
A falde con coppi
A falde con tegole piane
Copertura piana

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 53

Corte C53

FOTO 53a



FOTO 53b



FOTO 53c



FOTO 53d



FOTO 53e



FOTO 53f



Località:
San Zenone Al Po', via Colombara

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 54 da immagine 54a-54e

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C54

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	x
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	x
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	x

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	
Travi - pilastri c.a.	x

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 54

Corte C54

FOTO 54a



FOTO 54b



FOTO 54c



FOTO 54d



FOTO 54e



Località:
San Zenone Al Po', via Colombara

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 55 da immagine 55a-55c

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C55

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	
Tettoie	
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Struttura portante	
Muratura	
Travi - pilastri c.a.	x

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 55

Corte C55

FOTO 55a



FOTO 55b



FOTO 55c



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Ponti	 SCHEDA N. 56 da immagine 56a-56m	Corte C56

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	PS		
Corte unitaria	x				Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione					Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti					
Sopraelevazioni					
Superfetazioni					
Modificazione fronti:					
Box					
Depositi		x			
Tettoie		x			
Altro:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico		Buono
Intonaco civile	x	x
Rivestimento:		Cattivo
Altro:		In fase di restauro
Elementi decorativi:		
Serramenti	Note	
Legno	x	
Plastica		
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		x
		Cattivo
		In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 56

Corte C56

FOTO 56a



FOTO 56b



FOTO 56c



FOTO 56d



FOTO 56e



FOTO 56f



FOTO 56g



FOTO 56h



FOTO 56i



FOTO 56l



FOTO 56m



Località:
San Zenone Al Po', via Ponti

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 57 da immagine 57a-57d

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C57

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	x
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo	x		

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	x
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento: mattoni a vista utilizzati come rivestimento su tutta la facciata laterale	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 57

Corte C57

FOTO 57a



FOTO 57b



FOTO 57c



FOTO 57d



Località:
San Zenone Al Po', via Ponti

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 58 da immagine 58a-58h

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C58

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	2°P
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	x
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	x
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	x

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 58

Corte C58

FOTO 58a



FOTO 58b



FOTO 58c



FOTO 58d



FOTO 58e



FOTO 58f



FOTO 58g



FOTO 58h



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Ponti	SCHEDA N. 59 da immagine 59a-59s	Corte C59

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
	PT	1°P	2°P/PS		
Corte unitaria				x	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x				Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					x
Edifici pluripiano allineati su strada	x				Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti			x		
Sopraelevazioni			x		
Superfetazioni			x		
Modificazione fronti:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile		Cattivo
Rivestimento:mattoni a vista utilizzati come rivestimento di alcune facciate		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		Cattivo
		In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili	x	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

SCHEDA N. 59

Corte C59

FOTO 59a



FOTO 59b



FOTO 59c



FOTO 59d



FOTO 59e



FOTO 59f



FOTO 59g



FOTO 59h



FOTO 59i



FOTO 59l



FOTO 59m



FOTO 59n



FOTO 59o



FOTO 59p



FOTO 59q



FOTO 59r



FOTO 59s



Località:
San Zenone Al Po', via Ponti

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 60 da immagine 60a-60e

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C60

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	x
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso				
	PT	1°P	PS	
Residenziale	x	x	x	
Commerciale				
Terziario				
Artigianale				
Attrezzature di quartiere				
Attrezzature urbane				
Servizi privati di uso pubblico				
Agricolo				

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	x
In fase di restauro	
Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	
---------------------------------	--

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 60

Corte C60

FOTO 60a



FOTO 60b



FOTO 60c



FOTO 60d



FOTO 60e



Località:
San Zenone Al Po', via Ponti

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 61 da immagine 61a-61b

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C61

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	x
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	x
Edifici del tessuto storico minore	
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	
Depositi	x
Tettoie	
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	
Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	
Travi - pilastri c.a.	x

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 61

Corte C61

FOTO 61a



FOTO 61b



Località:
San Zenone Al Po', via Ponti

Identificativo fotografie
 Scheda N. 62 da immagine 62a-62s

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C62

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso				
	PT	1°P	PS	
Residenziale	x	x	x	
Commerciale				
Terziario				
Artigianale				
Attrezzature di quartiere				
Attrezzature urbane				
Servizi privati di uso pubblico				
Agricolo				

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	x
In fase di restauro	
Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	
Travi - pilastri c.a.	x

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 62

Corte C62

FOTO 62a



FOTO 62b



FOTO 62c



FOTO 62d



FOTO 62e



FOTO 62f



FOTO 62g



FOTO 62h



FOTO 62i



Località:
San Zenone Al Po', via Ponti

Identificativo fotografie
 Scheda N. 63 da immagine 63a-63d

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C63

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro
Note

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	
Travi - pilastri c.a.	x

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di recupero
Note

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
----------------------	---

Superfici non permeabili	x
--------------------------	---

Giardini di pregio	
--------------------	--

SCHEDA N. 63

Corte C63

FOTO 63a



FOTO 63b



FOTO 63c



FOTO 63d



Località:
San Zenone Al Po', via Ponti

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 64 da immagine 64a-64d

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C64

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
		PT	1°P	PS	
Corte unitaria	x				Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione					Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					
Edifici unifamiliari/bifamiliari					
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite					
Ampliamenti recenti					
Sopraelevazioni					
Superfetazioni					
Modificazione fronti:					
Accessori					
Box					
Depositi			x		
Tettoie					
Altro:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico		
Intonaco civile	x	
Rivestimento:		
Altro:		
Elementi decorativi:		
Serramenti		
Legno	x	
Plastica		
Metallo:		

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	
Travi - pilastri c.a.		

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
-----------------------------	---	---------------------------------	--	---------------------------	--

SCHEDA N. 64

Corte C64

FOTO 64a



FOTO 64b



FOTO 64c



FOTO 64d



Località:
San Zenone Al Po', Starda Provinciale 35

Identificativo fotografie
SCHEDA N. 65 da immagine 65a-65d

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C65

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	
Corte formata per aggregazione	x
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	x
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x
Edifici Rurali	
Altro:	

Destinazioni d'uso			
	PT	1°P	PS
Residenziale	x	x	
Commerciale			
Terziario			
Artigianale			
Attrezzature di quartiere			
Attrezzature urbane			
Servizi privati di uso pubblico			
Agricolo			

Valore storico-architettonico	
Edifici vincolati	
Edifici di pregio storico architettonico	
Edifici del tessuto storico minore	x
Edifici recenti non in contrasto	
Edifici recenti in contrasto	

Note	

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	x
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi:mattone a vista utilizzato per evidenziare le colonne in alcune parti dell'edificio e presenza di fontana all'interno della corte	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di restauro	

Note	

Caratteristiche strutturali

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	x

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione	
Buono	x
Cattivo	
In fase di recupero	

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
-----------------------------	---

Superfici non permeabili	x
---------------------------------	---

Giardini di pregio	
---------------------------	--

SCHEDA N. 65

Corte C65

FOTO 65a



FOTO 65b



FOTO 65c



FOTO 65d



FOTO 65e



FOTO 65f



Località:	Identificativo fotografie	Codice (Isolato, unità edilizia)
San Zenone Al Po', via Ponti-via Colombara	 SCHEDA N. 66 da immagine 66a-66p	Corte C66

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	Destinazioni d'uso				Valore storico-architettonico
		PT	1°P	PS	
Corte unitaria					Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	x				Edifici di pregio storico architettonico
Schiere allineate su strada					Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada					x
Edifici pluripiano allineati su strada	x				Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada					Edifici recenti in contrasto
Edifici unifamiliari/bifamiliari	x				
Edifici Rurali					
Altro:					
Trasformazioni subite	Accessori				Note
Ampliamenti recenti		x			
Sopraelevazioni			x		
Superfetazioni			x		
Modificazione fronti:					

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	x	Buono
Intonaco civile	x	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi:		

Serramenti

Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Note

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	x	Buono
Travi - pilastri c.a.		Cattivo

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

SCHEDA N. 66

Corte C66

FOTO 66a



FOTO 66b



FOTO 66c



FOTO 66d



FOTO 66e



FOTO 66f



FOTO 66g



FOTO 66h



FOTO 66i



FOTO 66l



FOTO 66m



FOTO 66n



FOTO 66o



FOTO 66p



Località:
San Zenone Al Po', via Colombara

Identificativo fotografie
 SCHEDA N. 67 da immagine 67a-67e

Codice (Isolato, unità edilizia)
Corte C67

Caratteristiche architettonico - funzionali

Tipologia	
Corte unitaria	x
Corte formata per aggregazione	
Schiere allineate su strada	
Schiere non allineate su strada	
Edifici pluripiano allineati su strada	
Edifici pluripiano non allineati su strada	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	
Edifici Rurali	x
Altro:	

Destinazioni d'uso				
	PT	1°P	PS	
Residenziale	x	x		
Commerciale				
Terziario				
Artigianale				
Attrezzature di quartiere				
Attrezzature urbane				
Servizi privati di uso pubblico				
Agricolo	x			

Valore storico-architettonico
Edifici vincolati
Edifici di pregio storico architettonico
Edifici del tessuto storico minore
Edifici recenti non in contrasto
Edifici recenti in contrasto

Note

Trasformazioni subite	
Ampliamenti recenti	
Sopraelevazioni	
Superfetazioni	
Modificazione fronti:	

Accessori	
Box	x
Depositi	x
Tettoie	x
Altro:	

Caratteristiche dei fronti

Paramento superficiale	
Intonaco rustico	
Intonaco civile	x
Rivestimento:	
Altro:	
Elementi decorativi: mattoni a vista	

Infissi	
Persiane	x
Avvolgibili	
Serramenti	
Legno	x
Plastica	
Metallo:	

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di restauro

Note

Struttura portante	
Muratura	x
Travi - pilastri c.a.	x

Copertura	
A falde con coppi	x
A falde con tegole piane	
Copertura piana	

Stato di conservazione
Buono
Cattivo
In fase di recupero

Caratteristiche degli spazi aperti

Superfici permeabili	x
----------------------	---

Superfici non permeabili	x
--------------------------	---

Giardini di pregio	
--------------------	--

SCHEDA N. 67

Corte C67

FOTO 67a



FOTO 67b



FOTO 67c



FOTO 67d



FOTO 67e



SEZIONE TERZA **LE PREVISIONI DI PIANO**

3.1. RECEPIMENTO DEI CRITERI PIANIFICATORI ASSUNTI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano delle Regole fa propri, articolandoli per i relativi settori di competenza, i criteri pianificatori che il Documento di Piano ha definito nelle linee generali quali indirizzi di governo del territorio atti a coerenziare tra loro i tre atti di PGT, conformemente agli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale. Tale atto si propone di governare gli usi e le trasformazioni di carattere edilizio ammissibili all'interno della maglia urbanizzata consolidata del paese di San Zenone al Po, oltre che di garantire la preservazione, la tutela e la produttività del territorio extraurbano.

L'attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano, è garantita dalla predisposizione di un'accurata articolazione normativa atta a:

- disciplinare le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individuare specifiche disposizioni per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definire i parametri urbanistici ed edilizi per i tessuti urbani consolidati e per i tessuti rurali.

Le seguenti tabelle ripropongono i succitati criteri pianificatori definiti dal Documento di Piano, le cui puntuali applicazione ed articolazione vengono definite nei successivi capitoli.

3.1.1. *Criteri pianificatori per il settore residenziale*

AMBITO	CRITERI
Tessuti urbani consolidati	Consolidamento degli insediamenti esistenti, organizzati in ambiti consolidati riconoscibili dal punto di vista edilizio-insediativo; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili
	Valutazione in merito all'opportunità di ampliamento in loco degli opifici sugli attuali sedimi, correlate alla verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, attraverso tipologie compatibili con gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza di un corretto inserimento ambientale
	Contenimento dell'indice di impermeabilizzazione
	Realizzazione di opere di mitigazione ambientale atte ad evitare fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale; specifiche indicazioni nell'uso di tipologie edilizie e di materiali di finitura
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico più "restrittiva" con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura
	Puntuale identificazione di aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado

Tabella 3: principali criteri per la pianificazione nel settore residenziale

3.1.2. *Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale*

AMBITO	CRITERI
Tessuti urbani consolidati	Consolidamento degli insediamenti esistenti, organizzati in ambiti consolidati riconoscibili dal punto di vista edilizio-insediativo; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili
	Valutazione in merito all'opportunità di ampliamento in loco degli opifici sugli attuali sedimi, correlate alla verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, attraverso tipologie compatibili con gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio

	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza di un corretto inserimento ambientale
	Contenimento dell'indice di impermeabilizzazione
	Realizzazione di opere di mitigazione ambientale atte ad evitare fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale; specifiche indicazioni nell'uso di tipologie edilizie e di materiali di finitura
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico più "restrittiva" con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura
	Puntuale identificazione di aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado

*Tabella 4: principali criteri per la pianificazione nel settore produttivo***3.1.3. Criteri pianificatori per il settore commerciale**

AMBITO	CRITERI
	Rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale nei tessuti consolidati residenziali, in particolare in quelli di antica formazione
	Incentivazione all'apertura di nuovi Esercizi di Vicinato (esercizi commerciali aventi superfici di vendita inferiori a 150 mq) quali opportunità per risolvere situazioni di degrado con interventi di riqualificazione urbana
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza di un corretto inserimento ambientale
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura

*Tabella 5: principali criteri per la pianificazione nel settore commerciale***3.1.4. Criteri pianificatori per il settore agricolo**

AMBITO	CRITERI
Tessuto agricolo	Individuazione degli ambiti agricoli strategici di concerto con l'Amministrazione Provinciale, tenuto conto che a quest'ultima spetta tale adempimento in sede di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento ai contenuti della L.R. n. 12/2005;
	Salvaguardia dei terreni extraurbani, coltivati o incolti, e degli edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, per i quali si configurano obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo intesi non solo ai fini produttivi, ma anche come supporti indispensabili alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale;
	Previsione di apposite norme per il mantenimento dei fossi e della rete colante superficiale e per le distanze delle colture agricole dalle strade;
	Perseguimento della tutela e dell'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento;
	Assicurazione di ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, fra cui viene data priorità agli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole;
	Incentivazione alla diversificazione delle produzioni agricole, nonché al mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

AMBITO	CRITERI
	Eliminazione di processi di frammentazione dello spazio rurale, garantendo quindi il perseguitamento di strategie insediative che producano quale effetto l'assenza di piccole aree intercluse, le quali, inevitabilmente, verrebbero rapidamente escluse dal processo produttivo e si qualificherebbero come siti abbandonati a rischio di degrado ambientale;
	Previsione di particolari forme di tutela dovranno per le aree agricole di frangia dell'abitato, che si configurano quali elementi di interfaccia tra il panorama urbano ed il territorio extraurbano: in queste realtà, oltre al mantenimento della vocazione agricola, occorrerà articolare specifiche strategie per le destinazioni d'uso.
	Mantenimento delle componenti principali del paesaggio agrario unitamente alle relative parti integranti ad essi correlate (quali i filari alberati, la vegetazione spontanea, i manufatti quali edicole votive, rustici, ecc.);
	Riqualificazione dei tracciati stradali interpoderali storici e del reticolo dei corsi d'acqua superficiali di scolo e di irrigazione presenti;
	Particolare attenzione alla disciplina delle attività insediabili e delle operazioni edilizie da effettuare sugli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.

Tabella 6: principali criteri per la pianificazione nel settore agricolo

3.1.5. Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente

AMBITO	CRITERI
Ambiente	Individuazione della rete ecologica fondamentale, costituita dagli elementi del Reticolo Idrico Principale e Minore, dai principali canali irrigui, rogge e cavi;
	Individuazione di fasce inedificabili di rispetto delle aste fluviali derivata direttamente dall'applicazione delle prescrizioni contenute nello Studio Geologico Comunale, le quali determinano, di fatto, la preservazione dell'attuale ambiente ripariale.
	Perseguitimento di azioni di rinaturalizzazione che tendano a modificare l'assetto insediativo verso modelli di sviluppo auto sostenibili e di recupero dell'identità storica quali elementi di costruzione del paesaggio, nonché a prevenire il rischio idraulico a favore di un miglioramento della qualità ecologica e paesistica ambientale, in particolare in corrispondenza dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico.
	Preservazione dell'attuale assetto ecosistemico lungo le sponde fluviali e di fossi, canali e corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico. L'alveo e le sponde sono, quindi, elementi conformativi del territorio, da potenziare e riqualificare, al fine di riconfigurarli essenzialmente alla fruizione paesistica e ad un maggiore accessibilità mediante percorsi di fruizione pedonale da attivare, cui affiancare il recupero e la nuova formazione di accessi pedonali anche in rapporto alla riqualificazione del tessuto edilizio adiacente.
	Tutela del territorio extraurbano: devono essere oggetto di particolare salvaguardia la rete dei corsi d'acqua superficiali (appartenenti al sistema del reticolo idrico minore, dei fossi colatori ed irrigui), l'uso per scopi agricoli del suolo ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio e la conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale;
	Riguardo verso le problematiche connesse alla tutela idrogeologica; oltre alle prescrizioni dello studio geologico, vengono istituite norme speciali per l'edificazione nelle vicinanze dei corsi d'acqua, imponendo distanze minime dalle sponde per le costruzioni, gli scavi, le piantagioni e le lavorazioni agricole.
	Recupero della componente naturale delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) attraverso l'applicazione di misure agro ambientali.

Tabella 7: principali criteri per la tutela dell'ambiente

3.2. TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Relativamente a tale ambito di competenza il Piano delle Regole perimetrà gli isolati presenti nei tessuti edificati ed in corso di edificazione distinguendo i seguenti ambiti:

- Tessuto storico
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo
- Piani Attuativi in itinere

Si ricorda che:

- per "Tessuto storico", si intende la parte della maglia insediativa che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Nel "Tessuto storico" prevale la destinazione d'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale.
- Per "Tessuto urbano consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nel "Tessuto urbano consolidato" risultano altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove è consentita l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.

- Per "Piani Attuativi in itinere" si intendono i compatti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale e per i quali si è proceduto all'adozione e/o all'approvazione del Piano Attuativo antecedentemente all'adozione del PGT.

3.2.1. *Tessuto storico*

Come già ampiamente descritto nella Sezione Seconda del presente documento, il Piano delle Regole prevede un accurato censimento del nucleo storico del capoluogo. L'analisi puntuale dei numerosi siti individuati ha portato ad una sostanziale riconferma, con ampliamento, della precedente perimetrazione del centro storico.

Tali tessuti occupano un'estensione territoriale pari a **112.370 mq.**

L'attività edilizia nel Tessuto storico è regolamentata attraverso l'apposizione di una specifica modalità di intervento su ciascun fabbricato la cui definizione, integrata da opportune specificazioni ed articolazioni tali da garantirne un'immediata operatività, segue i disposti di cui all'art. 27 della L.R. 12/05.

In linea generale le modalità di intervento individuate risultano così definite:

- a) manutenzione ordinaria → gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli 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) manutenzione straordinaria → le opere e le 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) restauro e di risanamento conservativo → gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurargli 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;

- d) ristrutturazione edilizia → 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
- e) demolizione senza Ricostruzione → gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modifica edilizia; tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo; detti interventi sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- f) nuova costruzione → gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- 1) la costruzione di manufatti edili fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - 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;
 - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, 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 ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
 - 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - 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.
- g) ristrutturazione urbanistica → gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il Piano delle Regole prevede inoltre una serie di disposizioni di carattere generale da applicare a qualunque intervento edilizio, in modo da garantire il raggiungimento di un elevato livello di qualità estetica; infatti nei nuovi progetti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, di norma si prevede l'uso di materiali tradizionali e, pertanto, viene prescritto:

- per le coperture → l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni → la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco

dovrà essere concordato con l’Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;

- per gli infissi esterni → l’uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno di tipo a persiana od antoni;
- per le porte esterne → l’uso di telai in legno e di battenti in legno;
- per i serramenti di negozi → l’uso di telai in legno o metallo verniciato (con l’esclusione dei metalli anodizzati);
- per i canali di gronda → l’uso del rame e della lamiera verniciata;
- per cornici, soglie, davanzali → l’uso del serizzo, beola o altro materiale locale;
- per le insegne dei negozi → obbligo di conservazione e di ripristino dell’insegna esistente se pregevole, divieto per l’uso di insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiate nella specchiatura della vetrina.

Oltre ai fabbricati, la conservazione ed il mantenimento dell’immagine della maglia urbanistica degli isolati e dei nuclei di più antica formazione passa attraverso una corretta gestione degli spazi aperti pertinenziali: essi vengono giudicati a tutti gli effetti inedificabili, ad eccezione di interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o da permessi di costruire convenzionati.

Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, devono perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; vengono definite le seguenti prescrizioni:

- eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali;
- eventuali alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previo consenso dell’autorità competente;
- fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all’interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che rappresentano una componente storico ambientale dell’unità edilizia; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;

3.2.2. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

Il Piano delle Regole conferma gli ambiti edificati con prevalenza di funzioni residenziali, riconducendoli all’interno di due differenziate tipologie.

- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – “TCR 1”*

Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale, posto ai margini del capoluogo, caratterizzato da un’edilizia di carattere semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono - bifamiliari, frutto dell’attività di carattere edificatorio principalmente avvenuta negli anni dal secondo dopoguerra in avanti

- *Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – “TCR 2”*

Trattasi delle aree libere interstiziali aventi vocazione edificatoria e retaggio di previsioni insediative contenute nella precedente strumentazione urbanistica.

La parametrazione degli indici fondiari viene così determinata:

- *Tessuto urbano “TCR 1”* → $U_f = 0,50 \text{ mq / mq}$
- *Tessuto urbano “TCR 2”* → $U_f = 0,30 \text{ mq / mq}$

Come già anticipato tali tessuti identificano gli ambiti pertinenziali dei fabbricati esistenti e, contemporaneamente, consentono l’insediamento di nuove unità edilizie in lotti liberi di completamento dell’edificato. In particolare:

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCR 1	51.715 mq	0 mq	0 %
TCR 2	24.450 mq	19.605 mq	80,18 %
TOTALE	76.165 mq	19.605 mq	25,74 %

Tabella 8: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali

All'interno del tessuto denominato *TCR1* non vengono rilevati lotti liberi; questi ultimi liberi ricadono esclusivamente nel tessuto denominato *TCR 2* (in totale una decina di lotti di dimensione contenuta, con superficie media pari a circa 2.150 mq).

I lotti liberi sono distribuiti uniformemente nel capoluogo. (fin qui 27/9)

3.2.3. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo

Il Piano delle Regole determina in modo puntuale i tessuti urbani monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive; essi ricomprendono anche alcuni lotti liberi di dimensione contenuta, situati ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

Il Piano delle Regole mira a consolidare gli insediamenti esistenti, i quali risultano ubicati in pochi contesti riconoscibili dal punto di vista insediativo e ad evitare la commistione di destinazioni d'uso.

La seguente tabella dimostra l'applicazione di tale principio contenitivo delle opportunità insediative, verificando il rapporto tra la superficie dei tessuti consolidati e l'estensione dei lotti liberi in essi ricompresi.

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCP	15.700 mq	5.750 mq	36,62 %
TOTALE	15.700 mq	5.750 mq	36,62 %

Tabella 9: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi

L'ubicazione del lotto libero viene concepita quale opportunità di ampliamento in loco degli opifici sugli attuali sedimi attraverso l'individuazione di un'area di dimensione contenuta adiacente alle aziende già insediate.

L'ampliamento dei fabbricati esistenti e/o l'insediamento di nuovi opifici viene subordinato ad una scrupolosa verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, da attuarsi attraverso l'applicazione di una apposita normativa capace di regolamentare la qualità edilizia e paesaggistica; tale normativa prevede:

- lungo il perimetro dei compatti, la creazione di opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale;
- particolare attenzione nelle scelte dimensionali dei volumi, nella definizione degli allineamenti e delle altezze, nelle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché nella scelta cromatica dei materiali di finitura; componenti che contribuiscono a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente;
- l'applicazione delle norme generali specifiche relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio comunale.

Tenuto conto delle densità edilizie riscontrate, il Piano delle Regole prevede, nei succitati contesti, denominati "TCP", l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario massimo $U_f = 0,60 \text{ mq / mq}$.

Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività); per il lotto libero si prescrive il ricorso al provvedimento abilitativo edilizio di tipo "convenzionato" (Permesso di Costruire convenzionato), atto a risolvere particolari criticità di carattere viabilistico, planivolumetrico e/o di inserimento paesaggistico.

L'atto di convenzione, stipulato tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Amministrazione Comunale, deve comprendere i seguenti contenuti minimi:

- impegno a realizzare e a cedere all'Amministrazione Comunale le previsioni viabilistiche concordate all'uopo con l'Amministrazione Comunale, per le quali dovrà essere allegato all'atto stesso adeguato progetto esecutivo;
- il progetto edilizio è subordinato alla esecuzione di adeguati elementi di mitigazione ambientale, posizionati lungo il perimetro del lotto oggetto di intervento; viene prescritta la realizzazione di fasce inedificabili piantumate all'interno delle superfici fondiarie quali elementi di mitigazione estetico-visuale nei confronti degli adiacenti tessuti urbanistici e/o degli assi viabilistici: tali fasce, di larghezza pari ad un minimo di 5 m, devono essere caratterizzate dalla presenza di tipologie vegetazionali miste, con la messa a dimora di piante di medio ed alto fusto al fine di conferire ai luoghi un senso di maggiore naturalità (la piantumazione di tali fasce dovrà avvenire prima della data di inizio lavori di costruzione dei fabbricati).

La convenzione dovrà specificare le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, nonché la cessione dei relativi sedimi all'Amministrazione Comunale.

3.2.4. Piani Attuativi in itinere

Il Piano delle Regole riporta nei propri elaborati grafici, con adeguata perimetrazione, gli ambiti del territorio comunale interessati dall'attuazione di Piani di Lottizzazione previsti dal vigente PRG, per i quali si è proceduto almeno all'adozione da parte dell'organo comunale competente.

Attualmente il Piano delle Regole prevede:

- n. 1 comparto riconosciuto come Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale, per una estensione territoriale complessiva pari a 3.350 mq.

3.3. TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI

Relativamente al territorio rurale, il Piano delle Regole articola gli ambiti sulla base di specificità locali rilevate in sede di costruzione del quadro conoscitivo e di recepimenti di indicazioni desunte da strumenti di pianificazione operativi a scala sovralocale; vengono distinti e normati i seguenti ambiti:

- Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici
- Fasce spondali vegetate
- Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli

Il territorio rurale rappresenta una rilevante risorsa dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, oltre che economico, nel contesto del territorio comunale; per tale motivo appare indispensabile predisporre un'attenta identificazione dei differenziati ambiti, in conformità con le caratteristiche del paesaggio agrario, costituito prevalentemente dalla coltura del seminativo in pianura, ma anche da aree di pregio naturalistico, corsi d'acqua e superfici plantumate.

3.3.1. *Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici*

Trattasi di porzioni di territorio comunale che si vengono a trovare lungo il corso del fiume Po o degli elementi principali del Reticolo Idrico; si tratta di contesto naturalizzato di portata sovralocale più ampia, come riportato nella tavola "Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistica - ambientale" del vigente PCTP.

Esso rappresenta un'area naturalizzata interessata dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto e che si qualifica come elemento di connessione tra la pianura agricola oltrepadana e l'ambiente fluviale del Po.

Obiettivi di tutela perseguiti dal Piano delle Regole:

- consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti
- controllo ed orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

Inoltre le eventuali modificazioni territoriali, in particolar modo quelle connesse alla realizzazione di opere infrastrutturali, alle bonifiche agrarie, dovranno essere attuate coerentemente con gli obiettivi sopra richiamati e previa verifica di compatibilità ambientale. Per tali interventi devono altresì essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.

In tale contesto vanno privilegiate le destinazioni agricole e quelle di tipo agrituristico e possono essere inoltre individuate zone o interventi in funzione ricreativa, turistica e sportiva nel rispetto degli obiettivi di tutela dei caratteri prevalenti dell'area stessa.

Le previsioni insediative devono essere correlate al soddisfacimento di reali fabbisogni e privilegiare sostituzioni volte al completamento e alla razionalizzazione dell'esistente. Tali previsioni dovranno tenere conto delle morfologie esistenti, specie di quelle poste a ridosso degli orli e delle scarpate che assumono negli ambiti delle vecchie golene particolare significato paesistico.

Gli eventuali nuovi insediamenti di allevamenti a carattere industriale dovranno essere sottoposti a verifica di impatto ambientale.

Infine in tale ambito:

- non possono insediarsi discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi;
- possono essere autorizzate modeste escavazioni, in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.;

- devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale riconducibili a Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici nella misura di **4.419.175 mq.**

3.3.2. Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli

Il Piano delle Regole norma la presenza dei fabbricati residenziali e non residenziali esistenti nel tessuto agricolo, per effetto dell'applicazione dell'articolo 10 comma 4 della L.R. 12/05; essi risultano presenti in discreta quantità nel territorio comunale, in particolare nei nuclei frazionali, e vengono specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nella *Tavola PR 04a Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. R. 1:5000*.

A seguito dell'avvenuta dimostrazione, da parte del proprietario, della perdita di rapporto con l'attività agricola, per gli edifici che si trovano in tale condizione valgono le modalità di intervento relative alla Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, così integrate:

- per gli edifici a destinazione d'uso residenziale è consentito un incremento *una tantum* del 30% della Superficie Utile – Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi;
- per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale è consentito un incremento *una tantum* del 20% della Superficie Utile – Su esistente.

I fabbricati esistenti possono essere destinati ad un uso insediativo differente rispetto a quello originariamente in esercizio, con esclusione degli usi U3 Uso Secondario e U4 Uso Terziario; è pacifico che la nuova utilizzazione con modifica di destinazione d'uso non debba compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a permesso di costruire convenzionato qualora l'Amministrazione Comunale ravvisi la necessità di reperire aree per parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, per le quali occorrerà procedere alla contestuale realizzazione ed alla successiva cessione.

3.3.3 Fasce spondali vegetate

Tale ambito riguarda inoltre le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti boschivi, comprensiva dei terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea, localizzata lungo la sponda idraulica di sinistra l'alveo del fiumicello Olona in corrispondenza del nucleo urbano. Gli elementi costitutivi della vegetazione ripariale assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Obiettivi del PR sono il mantenimento ed il recupero dei contenuti naturalistici in misura compatibile con l'attuale assetto urbano; particolare attenzione deve essere rivolta alla conservazione dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione del sistema di riba, da un lato preservando un adeguato spazio di polmone idraulico e, dall'altro, garantendo la cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

In questo ambito è espressamente vietato realizzare:

- discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica;

- opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) se non effettuate sulla base di appositi studi di impatto; i relativi progetti devono essere comunque approvati dagli organismi competenti in materia di regimazione idraulica e dissesto idrogeologico.

Le eventuali opere di regimazione idraulica e di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi devono essere attuate adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio comunale ricadenti nella Vegetazione di Ambiente Ripariale per una superficie complessiva di **8.500 mq**.

3.4. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Il Piano delle Regole riconosce nel territorio comunale la presenza di aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, per le quali non si procede alla relativa inclusione in un unico specifico ambito, ma ad un'organica articolazione in grado di garantirne le specifiche peculiarità.

La riqualificazione dell'asta fluviale del fiume Po e dei principali corsi d'acqua che in esso confluiscono, in particolare il Fiumicello Olona e la sua diramazione, per i quali si pone il raggiungimento degli obiettivi di:

- a) preservazione dell'attuale ambiente ripariale;
- b) promozione di azioni di rinaturalizzazione che tendano a modificare l'assetto insediativo verso modelli di sviluppo autosostenibili;
- c) recupero dell'identità storica del corso d'acqua quale elemento di costruzione del paesaggio;
- d) prevenzione del rischio idraulico a favore di un miglioramento della qualità ecologica e paesistica ambientale del bacino fluviale;

viene perseguita in parte attraverso l'individuazione dei tessuti individuati dal PCTP e recepiti nel PGT (*Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici, Ambiti ad elevato contenuto naturalistico*), come perimetrati dal Piano delle Regole, la cui disciplina è contenuta nel precedente capitolo, ed in parte attraverso la realizzazione del PLIS del Fiume Po, progetto di carattere sovracomunale attualmente in corso di definizione.

Si richiamano qui di seguito i principali contenuti di tale progetto:

- a) Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, istituzione di una Zona a Traffico Limitato, al fine di limitare la percorrenza degli automezzi ai soli proprietari e coltivatori.
- b) Realizzazione di parcheggi, indispensabili per una fruizione ordinata e non invasiva del PLIS, pensati come luoghi di sosta e porte da cui accedere ai percorsi di scoperta del territorio e attestati in corrispondenza delle principali direttive stradali
- c) Rivitalizzazione degli approdi, molti dei quali risultano abbandonati a causa delle cessate le esigenze di traghettamento, ma che divengono strumenti indispensabili per il turismo fluviale
- d) Fruizione ciclo-pedonale del ponte di Spessa: la realizzazione di una passatoia, a sbalzo e coperta, piuttosto che la realizzazione di un nuovo ponte esclusivamente ciclopeditonale, è importante sia dal punto di vista simbolico che pratico
- e) Realizzazione di strutture per l'osservazione naturalistica
- f) Criteri di compensazione, mitigazione, per eventuali interventi ammessi all'interno del parco.

In merito alla tutela del territorio extraurbano, la salvaguardia della rete dei corsi d'acqua superficiali viene prevalentemente garantita dall'apposizione delle fasce inedificabili di rispetto stabilito dallo Studio Geologico e ricomprese nelle Aree non Soggette a Trasformazione [*Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)*].

Il recupero delle componenti naturali delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) risulta perseguito negli ambiti ove tali elementi risultano più frequenti, in particolare nelle *Fasce spondali vegetate*.

Sempre attraverso l'individuazione delle Aree non Soggette a Trasformazione (*Ambiti a Verde Privato, Ambiti Boscati, Emergenze Naturalistiche*) si procede ad un'attenta conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale, unitamente all'applicazione di alcune formule incentivate per il rinfittimento e/o la creazione di superfici piantumate a bosco.

A tale proposito occorre evidenziare come l'appalto normativo del Piano delle Regole detti ulteriori disposizioni puntuali relative alla tutela della vegetazione che possono essere così sinteticamente enunciate:

- conservazione delle alberature di alto fusto esistenti alla data di adozione del PGT;
- divieto di utilizzare le aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo;.
- divieto di impermeabilizzazione, con pavimentazioni o altre opere edilizie, delle aree di pertinenza delle alberature;
- messa a dimora, nelle parti di lotto o nei lotti privi di idonee alberature, all'atto della costruzione e in forma definitiva, di nuove alberature di alto fusto;

- progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti di ogni progetto edilizio, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo;
- abbattimento di alberi di alto fusto consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, con contestuale reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto all'interno dello stesso lotto;
- alberi di alto fusto abusivamente abbattuti debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

La tutela idrogeologica del territorio comunale è garantita in particolare dal recepimento delle disposizioni contenute nel Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po, in particolare nell'elaborato denominato "*Carta del dissesto unificato alla legenda del P.A.I.*" allegato allo Studio Geologico.

La verifica dell'opportunità di mettere a sistema la rete delle aree verdi pubbliche esistenti nei tessuti urbani consolidati con le aree verdi extraurbane, attraverso l'evidenziazione di un complesso di connessioni con il Tessuto Agricolo, viene effettuata nel Piano dei Servizi con la redazione della *Tavola PS.08 Rete ecologica comunale. R. 1:5.000*, alla cui lettura si rimanda.

Relativamente all'applicazione di misure conservative nei confronti delle componenti paesaggistiche del territorio, si pone in evidenza come l'apparato normativo del Piano delle Regole contenga specifici indirizzi per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio e puntuali disposizioni di carattere edilizio di valenza paesistica – ambientale.

Relativamente ai corsi d'acqua (torrenti, rogge, ecc.), l'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi, l'incompatibilità delle espansioni urbane e nuova edificazione anche puntuale e della presenza di discariche di ogni tipo e di attività estrattive.

Relativamente alla vegetazione diffusa, l'obiettivo primario coincide con la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

Relativamente ai tracciati interpoderali, la pianificazione locale individua e sottopone a particolare salvaguardia i percorsi rurali di valore storico desumibili dalle cartografie IGM di prima levatura.

3.5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

In conformità con quanto disposto dalla L.R. 12/05, Il Piano delle Regole classifica una quota parte del territorio comunale come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica": trattasi di quelle porzioni territoriali che, per ragioni oggettive, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto; in tali contesti il Piano delle Regole disciplina l'uso e le modalità di intervento sugli edifici esistenti.

Vengono definiti come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica":

- gli ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica
- gli ambiti a verde privato
- gli ambiti boscati
- gli ambiti di elevato contenuto naturalistico
- emergenze naturalistiche

3.5.1. *Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)*

Il Piano delle Regole recepisce gli ambiti per i quali lo Studio Geologico del Territorio Comunale, alla cui lettura si rimanda, ha attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 (fattibilità con gravi limitazioni): l'alta pericolosità / vulnerabilità insita in tali contesti comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; deve essere inoltre esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Qualunque tecnico che intervenga in tali contesti deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli ambiti ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica sono ulteriormente suddivisi nelle seguenti quattro sottoclassi, per le cui disposizioni vincolistiche specifiche si rimanda alla lettura dello Studio geologico allegato al PGT:

- Sottoclasse 4A:

La sottoclasse 4A comprende: una fascia di rispetto di 10 metri misurata dal piede arginale esterno del fiume Po e del fiume Olona

Prescrizioni generali

Nelle aree ricadenti in sottoclasse 4A sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Nelle aree ricadenti in sottoclasse 4A potranno essere in generale consentiti:

- Per gli edifici esistenti, ricadenti nella fascia vincolata, sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/2005 e s.m. e i., senza aumento di superficie o volume e senza l'aumento del carico insediativo

- Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in CA solidali con il terreno di fondazione (es: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità, con esclusione comunque dei primi 4 metri a ridosso del ciglio di sponda o del piede dell'argine ove esistente

- Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 metri dal piede arginale esterno o dal ciglio di sponda

- le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale

Per quanto riguarda l'individuazione delle attività vietate ovvero soggette ad autorizzazione comunale ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto, si farà comunque riferimento al citato R.D. n°523/1904 "Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche" e successive disposizioni nazionali e regionali in materia, tenendo conto delle indicazioni di cui agli STUDI SUL RETICOLO IDRICO MINORE dei singoli comuni dell'Unione (*), approvati dalla Regione Lombardia - Sede Territoriale di Pavia – Giunta Sicurezza, Polizia locale e Protezione Civile con nota del 01.02.2005 – protocollo Regione Lombardia Y153.2005.0000736.

(*) *Recepiti integralmente ovvero adattate e/o modificate ai sensi della normativa vigente; costituiscono il capitolo 5 delle N.g.P. "Prescrizioni per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua facenti parte del Reticolo Idrico principale e minore di competenza comunale"*

- **Sottoclassificazione 4B:**

La sottoclassificazione 4B comprende:

a) I laghi artificiali e le relative scarpate;

b) le arginature del fiume Po e del fiume Olona;

c) una fascia di rispetto di 4,00 metri al perimetro di tutti i laghi artificiali misurata dal piede esterno della scarpata di sponda (in caso di sponda in rilevato) ovvero del ciglio spondale;

d) una fascia di rispetto di 4,00 metri misurata, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa di tutti i corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrico minore, così come definito ai sensi della D.G.R. 25.01.02 n°7/7868 e della D.G.R. n°7/13950;

e) Una fascia di rispetto di 4,00 metri di tutti i corsi d'acqua appartenenti alla rete irrigua distrettuale e di competenza dei diversi consorzi a gestione autonoma operanti all'interno del comprensorio, nonché dei corsi d'acqua costituiti dagli irrigatori gestiti da aziende agricole private che derivano acqua da canali consortili. La profondità della fascia di rispetto è definita con riferimento alle disposizioni di cui al Titolo VI del R.D. 8 maggio 1904, n°368.

Prescrizioni generali

Per quanto riguarda la conservazione e la riqualificazione dei laghi artificiali esistenti e delle relative scarpate - punto a) -, andranno poste in essere tutte le misure di salvaguardia e di tutela naturalistico – ambientale proprie delle forme a forte valenza paesistica, ricercando, per la loro valorizzazione e riqualificazione, la massima coerenza tra conformazione (morphologia) e assetto agricolo nel quale i laghi stessi risultano inseriti.

Per quanto riguarda l'individuazione delle attività vietate ovvero soggette ad autorizzazione comunale ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto - punti c), d), e) -, si farà riferimento al R.D. 25 luglio 1904, n°523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", al R.D. 8 maggio 1904, n°368 "Regolamento per la esecuzione del T.U. della L 22 marzo 1900, n°195, e della L 7 luglio 1902, n°333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludos" e a successive disposizioni nazionali e regionali in materia, tenendo conto delle indicazioni di cui agli STUDI SUL RETICOLO IDRICO MINORE dei singoli comuni dell'Unione (*), approvati dalla Regione Lombardia - Sede Territoriale di Pavia – Giunta Sicurezza, Polizia locale e Protezione Civile con nota del 01.02.2005 – protocollo Regione Lombardia Y153.2005.0000736.

Per quanto non espressamente indicato al presente paragrafo, valgano infine le disposizioni di cui alla D.G.R. n°7/7868/02 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 - Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica" e alla normativa di riferimento richiamata all'interno della stessa D.G.R. n°7/7868/02 e D.G.R. n°7/13950/03.

(*) *Recepiti integralmente ovvero adattate e/o modificate ai sensi della normativa vigente; costituiscono il capitolo 5 delle N.g.P. "Prescrizioni per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua facenti parte del Reticolo Idrico principale e minore di competenza comunale"*

- **La sottoclassificazione 4C comprende:**

- a) le aree goleali del fiume Po;
- b) le aree goleali del fiume Olona
- c) le aree potenzialmente soggette a fenomeni alluvionali in concomitanza ad eventi di piena del Fiume Po, definite con riferimento all'evento di piena catastrofica del 12-17 ottobre 2000

Osservazioni

Forti limitazioni all'uso del suolo per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle (fattibilità con gravi limitazioni). In generale dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Per le aree ricadenti in sottoclassificazione 4C (rifer. Art. 39. "Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica" Titolo II delle N.t.A. del P.A.I.), sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n°457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio ed in grado di assicurare il deflusso della piena e il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, favorendo l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione del grado di rischio che identifica l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. La loro realizzazione resta in ogni caso soggetta ai procedimenti di cui all'Art. 38. "Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico" Titolo II delle N.t.A. del P.A.I..

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologico - geotecnica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni di San Zenone al Po e Spessa, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del P.A.I., nei termini previsti all'art. 27, comma 2, dovrà rispettare i seguenti indirizzi:

- a) evitare la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico - ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n°493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del P.A.I. e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

Con riferimento ai contenuti dell'art.29 Titolo II delle N.t.A. del P.A.I., in classe di fattibilità 4C sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma, let. m);

- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturalazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- a) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del P.A.I., limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- b) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale ricadenti in Classe di Fattibilità geologica 4 per una superficie complessiva di **3.838.730 mq**.

3.5.2. Ambiti a Verde Privato

Il Piano delle Regole riconosce all'interno del territorio comunale un discreto numero di aree inedificabili destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

Risulta prioritario l'obiettivo del mantenimento e della cura della vegetazione esistente.

Tali ambiti risultano ubicati sia in posizioni interstiziali rispetto al tessuto edificato consolidato esistente, sia in situazioni di margine urbano a corona dell'edificato; in questo ultimo caso essi svolgono l'importante funzione di aree – filtro nei confronti del tessuto agricolo adiacente e/o di elementi di mitigazione ambientale nei confronti del rilevato arginale.

Negli ambiti a Verde Privato, di dimensioni variabili e a volte anche caratterizzati da una notevole estensione, non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo *una-tantum* di mq 50 di Superficie Utile (Su o Slp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'"Ambito a verde privato" è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Su *una-tantum*.

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio comunale ricadenti negli Ambiti a Verde Privato per una superficie complessiva di **58.215 mq**.

3.5.3 Ambiti boscati

Il Piano delle Regole riconosce ed individua puntualmente gli ambiti boscati naturali presenti nel territorio comunale, spontaneamente cresciuti con maggiore frequenza lungo tracciato dell'Olona; trattasi di compatti sui quali si sono venuti a costituire, per via naturale o artificiale, popolamenti di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che creano un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti pari ad almeno 2.000 mq con larghezza superiore a 25 m. Oltre a tale definizione, sono classificati come ambiti boscati gli elementi costitutivi della vegetazione ripariale, i quali assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico - funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Gli obiettivi riconosciuti dallo strumento di pianificazione come strategici sono finalizzati alla:

- alla protezione del verde;
- alla protezione dal dissesto idrogeologico;
- al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale;
- alla generale tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la citata L.R. n. 31/2008), i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento; in assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

Negli Ambiti Boscati:

- non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola;
- non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona;
- non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.
- è vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone; è inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione;
- insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04.

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio comunale ricadenti negli Ambiti Boscati per una superficie complessiva di **9.150 mq**.

3.5.4 Tessuto Agricolo ad Elevato contenuto naturalistico – TAE

Trattasi dell'ambito territoriale inedificato posto a monte dell'argine del Po, situato in fregio alla sponda idraulica di sinistra.

Gli obiettivi della tutela riguardano: la conservazione dei valori ambientali e naturalistici che caratterizzano l'area e la preservazione degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso; il consolidamento delle eventuali attività agro-silvo-pastorali in esercizio nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio.

Il Piano delle Regole pone quali obiettivi di tutela:

- la conservazione dei valori ambientali e naturalistici che caratterizzano l'area;
- la preservazione degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- il consolidamento delle eventuali attività agrarie in esercizio nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio.

In tale ambito non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali in esso ricadenti partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Inoltre:

- è espressamente vietato realizzare nuove attività di cava e di discarica;
- la circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria;
- per le procedure di VIA relative ad interventi ricadenti in questi ambiti, si adottano le procedure, i criteri e le limitazioni previste all'interno delle aree regionali protette;
- la realizzazione di nuove opere infrastrutturali, ivi compresa la viabilità ordinaria e le linee per l'Energia Elettrica e gli interventi straordinari per la difesa e la prevenzione del rischio idrogeologico, sono comunque assoggettati a Verifica di Impatto Ambientale;
- tutti gli interventi, anche se non ricadenti in aree soggette a vincolo paesistico, devono essere realizzati secondo i criteri per l'esercizio della subdelega in materia paesistica.

Complessivamente il Piano delle Regole individua tale ambito nella misura di **647.100 mq.**

3.5.5 Emergenze naturalistiche

Tale ambito coincide con il contesto territoriale interessato dalla presenza del Fiume Po, in particolare da parte dell'area golenale, come riportato nella tavola "*Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistica - ambientali*" del vigente PCTP.

Il Piano delle Regole pone quali obiettivi di tutela:

- L'assoluto rispetto e la naturale evoluzione degli equilibri ecologici, nonché la loro valorizzazione per scopi didattici e scientifici.
- Il divieto nei confronti di interventi modificativi ed attività che contrastino con il precedente obiettivo.

In tale ambito non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali in esso ricadenti partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Inoltre non sarà possibile:

- realizzare nuovi edifici, nonché interventi su quelli esistenti, diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento restauro o ristrutturazione, senza alterazione di volume;
- insediare nuovi campeggi o insediamenti turistici di qualsiasi tipo;
- aprire nuove strade e costruire infrastrutture in genere;
- attivare discariche di ogni genere ed entità;
- aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti;
- effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;

- circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate alla protezione e allo studio delle biocenosi, nonché connessi alle attività agro-silvo-pastorali ammesse; il transito deve comunque avvenire lungo i percorsi esistenti (strade ordinarie, di tipo agricolo forestale, interpoderali);
- raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali;
- modificare il regime delle acque.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale riconducibili ad emergenze naturalistiche nella misura di **252.550 mq.**

3.6. IL REGIME VINCOLISTICO

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole indicano l'insieme dei vincoli operanti nel territorio comunale e che rappresentano una concreta limitazione alle opportunità di carattere edificatorio.

Con apposito simbolo grafico vengono individuati:

- il limite delle fasce del "Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po"

Viene riportato il Limite tra la Fascia A e la Fascia C, la cui normativa di riferimento (Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.7.1998) prevale rispetto ai contenuti del PGT;

- Plis Fiume Po

Viene riportato, con apposita simbologia grafica, il perimetro dell'istituendo Parco Locale di Interesse sovracomunale (P.L.I.S.) del fiume Po. All'interno di tale ambito, ad avvenuta istituzione del P.L.I.S. con apposita legge regionale, risulteranno prescrittive le disposizioni contenute nella normativa di attuazione di riferimento.

- il limite di rispetto cimiteriale

Esso riprende la perimetrazione determinata a seguito di specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale e di conseguente autorizzazione dell'A.S.L., in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n. 1265 del 1934. Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica.

- il limite di rispetto del depuratore consortile

Esso è definito in conformità al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto del depuratore consortile possono essere realizzati: strade, piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica.

- il tracciato dell'elettrodotto ad alta tensione e media tensione

Essi vengono indicati ai fini della determinazione delle fasce di rispetto, per le quali occorre fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 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 (50 Hz) generati dagli elettrodotti" ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV e alle regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.

- il limite della fascia di 150 m relativo ai corsi d'acqua vincolati

Viene riportata tale indicazione relativamente al fiume Po ed al fiumicello Olona, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775; all'interno di tali fasce i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".

Tale procedura non si applica alle aree ricadenti nelle succitate fasce che erano delimitate negli strumenti urbanistici, alla data del 6 settembre 1985, come zone A e B; tali aree risultano puntualmente identificate con apposita simbologia negli elaborati grafici.

- ambiti interessati dai siti di interesse archeologico

Si procede alla perimetrazione delle aree individuate nel PTCP come areali "di rischio" e "di ritrovamento", perciò potenzialmente interessate dal rinvenimento di testimonianze archeologiche, ancorché non direttamente coinvolte da regolari campagne di scavo.

In tali aree, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione - anche a carattere agricolo - di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

- edifici vincolati

Nel territorio comunale esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:

- la prima categoria per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
- la seconda categoria in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (vincolo ex lege, art. 12, comma 1, D.Lgs 42/2004);

Gli edifici vincolati con specifico decreto sono:

- Chiesa di San Bartolomeoap Apostolo

- Fasce di rispetto stradali

Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

- Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 60 m per le strade di tipo A;
 - 40 m per le strade di tipo B;
 - 30 m per le strade di tipo C;
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
- Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo B;
 - 10 m per le strade di tipo C;
- Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - 5 m per le strade di tipo A, B;
 - 3 m per le strade di tipo C, F;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo D;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - 3 m per le strade di tipo A;
 - 2 m per le strade di tipo D;

3.7. ASPETTI COMPENSATIVI ED INCENTIVATIVI

3.7.1. Compensazione

Per quanto attiene agli aspetti compensativi come definiti dal Documento di Piano, si evidenzia come gli stessi risultino finalizzati:

- al raggiungimento di un più elevato livello di decoro urbano e di una maggiore qualità edilizia all'interno dei tessuti urbani consolidati e dei tessuti extraurbani agricoli ed ambientali; tale obiettivo viene perseguito fornendo l'opportunità di procedere alla demolizione di volumetrie private, la cui collocazione presenta aspetti problematici rispetto al contesto urbano o alla viabilità esistente, ed alla contestuale ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico - ambientale del piano.
- ai processi di riqualificazione di fabbricati nel tessuto storico e nei nuclei frazionali di antico impianto, acconsentendo la delocalizzazione di fabbricati accessori in contrasto tipologico - insediativo in ambiti con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

Una modalità di tipo compensativo stabilita dal Piano delle Regole è orientata al raggiungimento di un più elevato livello di decoro urbano e di una maggiore qualità edilizia all'interno dei tessuti consolidati.

Tale obiettivo viene perseguito fornendo l'opportunità di procedere alla demolizione di volumetrie private, la cui collocazione presenta aspetti problematici rispetto al contesto urbano, ed alla contestuale ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico - ambientale del piano.

L'operazione può avvenire tra due aree della medesima proprietà, purché l'ambito di destinazione sia tra quelli identificati dal Piano delle Regole come utilizzabile ai fini della compensazione.

Gli ambiti del Piano delle Regole interessati dall'applicazione di tale modalità compensativa sono i seguenti:

- "Ambiti di origine", ove i fabbricati esistenti possono essere demoliti per essere ricostruiti altrove:
 - a) *Tessuto Storico – TS*;
 - b) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TCR1)*;
 - c) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (TCR2)*;
 - d) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo (TCP)*;
 - e) *Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici (TACn)*;
- "Ambiti di destinazione", ove i fabbricati demoliti possono essere ricostruiti
 - a) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TCR1)*;
 - b) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (TCR2)*;
 - c) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo (TCP)*;
 - d) *Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici (TACn)*;

La ricostruzione dei fabbricati demoliti negli "Ambiti di origine" può avvenire in deroga agli indici Uf, Rc stabiliti dalle norme di piano negli "Ambiti di destinazione", fatto salvo il limite massimo di trasferibilità pari a 250 mq di Superficie utile Su.

Devono comunque essere rispettati:

- le distanze minime dai confini di proprietà, dalla viabilità pubblica e dai fabbricati limitrofi stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- le altezze massime stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano delle Regole applica infine il principio della compensazione urbanistica anche nei processi di riqualificazione di fabbricati in aree storiche o di pregio, acconsentendo la delocalizzazione di fabbricati accessori in ambiti con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

Viene di fatto consentito il trasferimento delle Superficci utili di edifici accessori, quali box, superfetazioni, tettoie, rustici, ecc., realizzati con modalità costruttive in evidente contrasto rispetto alle caratteristiche qualitative ed ambientali dei tessuti consolidati di più antico impianto, con lo scopo di consentire il risanamento urbanistico ed ambientale delle aree che attualmente ospitano queste superfici esistenti.

Al proprietario degli edifici demoliti sono riconosciuti diritti edificatori per una Superficie utile Su uguale a quella demolita, utilizzabili su altre aree della medesima proprietà (anche in deroga agli indici Uf, Rc stabiliti dalle norme di piano per gli "Ambiti di destinazione").

3.7.3. Incentivazione

Il Piano delle Regole intende incentivare la riqualificazione della viabilità interpunderale storica, il mantenimento delle componenti paesaggistico – ecologiche del Tessuto Agricolo Naturalizzato, la promozione di interventi di naturalizzazione e la realizzazione della rete ecologica.

Ai fini del raggiungimento di tale obiettivo, l'istituto dell'incentivazione si basa sull'applicazione di tali principi:

- ogni anno l'Amministrazione Comunale destina l'introito finanziario della maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2-bis dell'art. 43 della LR 12/2005 per gli interventi di riqualificazione e di valorizzazione ambientale di cui al comma 1, individuando dettagliatamente con specifica deliberazione dell'organo comunale competente, a fronte dell'impegno di spesa determinato, le azioni che si intendono compiere (sistematizzazione del piano di calpestio dei percorsi, opere di rinaturalizzazione, interventi di ingegneria naturalistica, manutenzioni, implementazione dell'attuale configurazione ecologica degli ambiti assoggettati a Tessuti extraurbani agricoli e di valore ecologico di cui al successivo Capo V della Parte III delle presenti NTA).

Definite le azioni, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi il suddetto contributo economico da utilizzarsi per la realizzazione ed il mantenimento delle opere previste; i proprietari delle aree aderiscono su base volontaria alla proposta, sottoscrivendo una convenzione con l'Amministrazione Comunale ed impegnandosi a realizzare le opere di riqualificazione o le manutenzioni previste e/o a mantenere l'ambito in condizioni di naturalità ed a realizzare le opere di implementazione concordate.

In applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, il Comune di San Zenone al Po promuove azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Come indicato nel precedente art. 19, le determinazioni del Comune sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR 24/2006, Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, DGR n° 8/5773 del 31.10.2007 e s.m.i., DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i e DDG n. 8/5796 del 11 giugno 2009) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

3.8. QUANTIFICAZIONE COMPLESSIVA. DETERMINAZIONE DEGLI ABITANTI INSEDIABILI NEL PIANO DELLE REGOLE

La seguente tabella riporta la quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole.

Ambito	Denominazione	Estensione (mq)
TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	122.370
TCR 1	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale	51.715
TCR 2	Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale	24.450
TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	15.700
PAR	Piano Attuativo in itinere	3.350
TACn	Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici	4.419.175
FSV	Fasce spondali vegetate	8.500
A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (sovraposto ad altri ambiti)	(3.838.730)
AVP	Ambito a Verde Privato	58.215
AB	Ambito Boscato	9.150
TAE	Ambito di elevato contenuto naturalistico	647.100
EN	Emergenze naturalistiche	252.550
TOTALE		5.612.275

Tabella 10: Quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole

Oltre alla quantificazione complessiva dei differenti usi che interessano il territorio di San Zenone al Po governato dal Piano delle Regole, occorre verificare la quantificazione dei lotti liberi esistenti, declinati nelle varie destinazioni funzionali, al fine di verificare la rispondenza con la quantificazione complessiva di sviluppo stimata dal Documento di Piano.

La seguente tabella riporta nel dettaglio l'elenco dei lotti liberi presenti e la quantificazione delle relative superfici, come risulta dalla lettura della *Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili*.

Aree residenziali di completamento	1	1.800	0,30	540	11
	2	2.165	0,30	650	13
	3	950	0,30	285	6
	4	2.750	0,30	825	17
	5	2.740	0,30	822	16
	6	1.725	0,30	518	10
	7	2.745	0,30	824	16
	8	2.835	0,30	851	17
	9	1.895	0,30	569	11
	<i>Totale parziale</i>	---	19.605	---	118
Aree produttive di completamento	P1	5.729	0,60	3.437	---
	<i>Totale parziale</i>	---	5.729	---	3.437
	TOTALE	---	25.334	3.437	118

Tabella 11: Quantificazione complessiva dei lotti liberi edificabili

Alla luce di quanto sopra riportato i lotti liberi inseriti all'interno dei Tessuti urbani consolidati residenziali di tipo *TCR2* sono caratterizzati da una potenziale capacità edificatoria in grado di generare un quantitativo di abitanti teorici determinato con le modalità di calcolo contenute nella precedente tabella.

Pertanto, la completa saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporta l'insediamento di 118 abitanti teorici (l'abitante teorico viene stabilito attribuendo a ciascuno di essi una SIp pari a 50 mq); a tale quantitativo occorre sommare la stima relativa agli abitanti insediabili negli edifici extragricoli presenti nel tessuto rurale a seguito di eventuali cambi di destinazione d'uso.

Pertanto la capacità insediativa generata dal Piano delle Regole ammonta a: 118 ab + 10 ab = **128 ab**.

Il dato risulta conforme alle previsioni del Documento di Piano.