

Regione Piemonte
Provincia Novara

A.S.L. Novara

Comune di **NIBBIOLA**

Legge Regionale
n. 56
del 5-12-1977
successive
modificazioni e
integrazioni

P.R.G.C. 2007

Piano Regolatore Generale Comunale

approvato con D.G.R. 28-5623 del 08.04.2013 pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 11.04.2013

Data di
elaborazione:

MAGGIO 2025

Variante n. 2

(variante parziale: art. 17, comma 5°, LR 56/77 s.m.i.)

Progettista:

Architetto
Estella Ferrara
Novara (NO)

delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il.....

Elaborati del:

PROGETTO
DEFINITIVO

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Progettista

firmato digitalmente
AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
NV (O) PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione
A/a Ferrara Estella

n° 840

base cartografica
aggiornata al:
DICEMBRE 2006
al:
OTTOBRE 2024
parti in variante

Il Responsabile del procedimento

Titolo dell'elaborato:

NTA APPROVATE e coordinate con: VARIANTE n. 1/2

P a

Norme Tecniche di Attuazione

Indice generale:

TITOLO I

NORME GENERALI

| | | | |
|------------|---|------|----|
| Capo 1° | ASPETTI GENERALI DEL PIANO | | |
| Art. 1.1.1 | Principi e scopi | pag. | 1 |
| Art. 1.1.2 | Contenuti delle norme ed elaborati di piano | pag. | 1 |
| Art. 1.1.3 | Caratteri ed efficacia degli elaborati e del PRGC | pag. | 1 |
| Art. 1.1.4 | Regime legale degli interventi, area di pertinenza, intervento <una tantum> ... | pag. | 2 |
| Capo 2° | PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, DEFINIZIONI | | |
| Art. 1.2.1 | Parametri ed indici edilizi ed urbanistici | pag. | 3 |
| Art. 1.2.2 | Definizioni principali | pag. | 6 |
| Art. 1.2.3 | Norme su distanze e altezze | pag. | 10 |

TITOLO II

TIPI DI INTERVENTO

| | | | |
|-------------|--|------|----|
| Capo 1° | DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI | | |
| Art. 2.1.1 | Norme generali | pag. | 12 |
| Art. 2.1.2 | Manutenzione ordinaria | pag. | 12 |
| Art. 2.1.3 | Manutenzione straordinaria | pag. | 13 |
| Art. 2.1.4 | Risanamento conservativo | pag. | 13 |
| Art. 2.1.5 | Restauro conservativo | pag. | 14 |
| Art. 2.1.6 | Ristrutturazione edilizia | pag. | 15 |
| Art. 2.1.7 | Sostituzione edilizia..... | pag. | 16 |
| Art. 2.1.8 | Demolizione | pag. | 16 |
| Art. 2.1.9 | Nuova costruzione | pag. | 17 |
| Art. 2.1.10 | Ampliamento | pag. | 17 |
| Art. 2.1.11 | Sopraelevazione | pag. | 17 |
| Art. 2.1.12 | Ristrutturazione urbanistica | pag. | 17 |
| Capo 2° | PARTICOLARI TIPOLOGIE D'INTERVENTO | | |
| Art. 2.2.1 | Edifici accessori o bassi fabbricati | pag. | 18 |
| Art. 2.2.2 | Recupero ai fini abitativi dei sottotetti | pag. | 18 |
| Art. 2.2.3 | Recupero ai fini abitativi dei rustici | pag. | 19 |
| Art. 2.2.4 | Interventi negli insediamenti di antica formazione | pag. | 20 |
| Art. 2.2.5 | Interventi nelle aree agricole e negli insediamenti rurali | pag. | 21 |
| Capo 3° | DESTINAZIONE D'USO, VARIAZIONI AL PROGETTO | | |
| Art. 2.3.1 | Destinazioni d'uso | pag. | 23 |
| Art. 2.3.2 | Mutamento e modifica della destinazione d'uso | pag. | 25 |
| Art. 2.3.3 | Variazione essenziale al progetto approvato | pag. | 26 |
| Capo 4° | PRESCRIZIONI FUNZIONALI E DOTAZIONALI | | |
| Art. 2.4.1 | Sistemazione del luogo | pag. | 27 |
| Art. 2.4.2 | Sistemazione del suolo e delle superfici scoperte | pag. | 27 |
| Art. 2.4.3 | Recinzioni, muri di cinta | pag. | 27 |
| Art. 2.4.4 | Parcheggi privati, passi carrabili | pag. | 28 |

| | | |
|------------|--|---------|
| Capo 1° | ARTICOLAZIONE STRUTTURALE | |
| Art. 3.1.1 | Sistemi territoriali, aree omogenee, modalità e componenti | pag. 29 |
| Capo 2° | SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI, DEI SERVIZI | |
| Art. 3.2.1 | Norme generali | pag. 30 |
| Art. 3.2.2 | Aree per la viabilità, aree ferroviarie | pag. 30 |
| Art. 3.2.3 | Aree per impianti urbani | pag. 32 |
| Art. 3.2.4 | Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico..... | pag. 32 |
| Art. 3.2.5 | Aree per servizi ed attrezzature sociali, private d'interesse collettivo | pag. 35 |
| Capo 3° | SISTEMA INSEDIATIVO: INSEDIAMENTI D'ANTICA FORMAZIONE | |
| Art. 3.3.1 | Norme generali | pag. 37 |
| Art. 3.3.2 | Centro storico | pag. 38 |
| Art. 3.3.3 | Nucleo minore di antica formazione: Ambiti di Recupero A | pag. 39 |
| Art. 3.3.4 | Nucleo minore di antica formazione: Ambiti di Recupero B | pag. 40 |
| Art. 3.3.5 | Nucleo minore di antica formazione: Ambiti di Recupero C | pag. 41 |
| Art. 3.3.6 | Nucleo minore di origine rurale del complesso Schiavenza | pag. 43 |
| Art. 3.3.7 | Ambiti con edifici d'interesse storico, artistico e documentario | pag. 44 |
| Art. 3.3.8 | Area a verde di valore storico - ambientale | pag. 45 |
| Capo 4° | SISTEMA INSEDIATIVO: USI RESIDENZIALI | |
| Art. 3.4.1 | Norme generali | pag. 46 |
| Art. 3.4.2 | Aree residenziali configurate | pag. 46 |
| Art. 3.4.3 | Aree residenziali di trasformazione e completamento | pag. 48 |
| Art. 3.4.4 | Aree residenziali di nuovo impianto | pag. 49 |
| Art. 3.4.5 | Aree residenziali di riuso | pag. 51 |
| Art. 3.4.6 | Aree a verde privato | pag. 53 |
| Capo 5° | SISTEMA INSEDIATIVO: USI PRODUTTIVI, PER BENI E SERVIZI | |
| Art. 3.5.1 | Norme generali | pag. 54 |
| Art. 3.5.2 | Aree produttive configurate | pag. 54 |
| Art. 3.5.3 | Aree produttive di completamento | pag. 56 |
| Art. 3.5.4 | Aree produttive di nuovo impianto | pag. 57 |
| Art. 3.5.5 | Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali | pag. 59 |
| Capo 6° | SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE | |
| Art. 3.6.1 | Norme generali | pag. 61 |
| Art. 3.6.2 | Mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, recupero e riuso | pag. 62 |
| Art. 3.6.3 | Aree agricole con insediamenti rurali in ambito urbano | pag. 66 |
| Art. 3.6.4 | Aree agricole produttive | pag. 64 |
| Art. 3.6.5 | Aree agricole con insediamenti rurali | pag. 66 |
| Art. 3.6.6 | Aree agricole speciali | pag. 67 |

TITOLO IV**VINCOLI E TUTELA STORICO - AMBIENTALE**

| | | | |
|------------|---|------|----|
| Capo 1° | VINCOLI | | |
| Art. 4.1.1 | Norme generali | pag. | 69 |
| Capo 2° | FASCE DI RISPETTO | | |
| Art. 4.2.1 | Norme generali | pag. | 69 |
| Art. 4.2.2 | Fascia di rispetto della viabilità principale | pag. | 69 |
| Art. 4.2.3 | Fascia di rispetto della ferrovia | pag. | 70 |
| Art. 4.2.4 | Fascia di rispetto delle acque | pag. | 70 |
| Art. 4.2.5 | Fascia di rispetto cimiteriale | pag. | 71 |
| Art. 4.2.6 | Fascia di rispetto da impianti tecnologici | pag. | 72 |
| Art. 4.2.7 | Fascia di rispetto da impianti o da particolari tipologie | pag. | 72 |
| Capo 3° | TUTELA DEI BENI AMBIENTALI, STORICI E PAESISTICI | | |
| Art. 4.3.1 | Norme generali per la tutela ambientale | pag. | 73 |
| Art. 4.3.2 | Beni culturali e paesistico-ambientali, repertori, procedure | pag. | 75 |
| Art. 4.3.3 | Aree d'interesse archeologico | pag. | 75 |
| Art. 4.3.4 | Fasce di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna | pag. | 76 |
| Art. 4.3.5 | Rete ecologica | pag. | 76 |
| Art. 4.3.6 | Paesaggio agrario della pianura | pag. | 77 |
| Art. 4.3.7 | Rete degli itinerari | pag. | 77 |
| Art. 4.3.8 | Aree a verde di rispetto ambientale | pag. | 78 |
| Art. 4.3.9 | Ambito denominato Terrazzo di Novara - Vespolate | pag. | 78 |
| Capo 4° | TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO | | |
| Art. 4.4.1 | Norme generali di carattere idrogeologico | pag. | 80 |
| Art. 4.4.2 | Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica | pag. | 80 |
| Art. 4.4.3 | Classi di pericolosità geomorfologica e d'idoneità all'utilizzaz. urbanistica | pag. | 82 |
| Art. 4.4.4 | Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti | pag. | 83 |
| Capo 5° | TUTELA ACUSTICA E CORRETTO IMPIEGO DELLE RISORSE | | |
| Art. 4.5.1 | Classificazione acustica del territorio | pag. | 84 |
| Art. 4.5.2 | Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse | pag. | 84 |

TITOLO V**ATTUAZIONE DEL PIANO**

| | | | |
|------------|--|------|----|
| Capo 1° | STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI | | |
| Art. 5.1.1 | Modalità di attuazione del piano | pag. | 85 |
| Art. 5.1.2 | Strumenti urbanistici esecutivi | pag. | 85 |
| Art. 5.1.3 | Interventi edilizi diretti e convenzionati | pag. | 87 |
| Art. 5.1.4 | Aree per opere di urbanizzazione, cessioni, monetizzazioni | pag. | 87 |
| Art. 5.1.5 | Convenzione e atto d'impegno | pag. | 88 |
| Art. 5.1.6 | Analisi di compatibilità ambientale di piani e programmi | pag. | 89 |
| Art. 5.1.7 | Disciplina per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa | pag. | 91 |

| | | |
|------------|---|---------|
| Capo 2° | DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE | |
| Art. 5.2.1 | Varianti al piano, deroghe | pag. 94 |
| Art. 5.2.2 | Norme transitorie | pag. 94 |
| Art. 5.2.3 | Richiamo a disposizioni di legge | pag. 94 |
| - | Allegato A: Repertorio beni culturali e paesistico - ambientali | pag. 95 |

Elaborati costituenti il PRGC:

| | | | | | |
|---|--|-----------|----------|----------|----------|
| Fase: 1 | PROGETTO PRELIMINARE: (elaborati di nuova redazione) | | | | |
| Fase: 2 | PROGETTO DEFINITIVO: (elaborati inviati alla Regione per l'approvazione) | | | | |
| Fase: 3 | PROGETTO Variante in itinere: (elaborati modificati/integrati o di nuova redazione) | | | | |
| Fase: 4 | PROGETTO APPROVATO: (elaborati modificati/integrati o di nuova redazione a seguito modifiche ex officio) | | | | |
| ELABORATI ILLUSTRATIVI: | | | 1 | 2 | 3 |
| A | Relazione illustrativa per la Deliberazione programmatica | fascicolo | * | | |
| A a | Relazione illustrativa | fascicolo | * | * | |
| A a.1 | Relazione illustrativa (variante in itinere) | fascicolo | | | * |
| A b | Rapporto ambientale - sintesi non tecnica | fascicolo | * | * | |
| A b.1 | Relazione sulla procedura di VAS | fascicolo | | * | |
| A b.2 | Monitoraggio dell'attuazione del PRGC | fascicolo | | | * |
| A c | Relazione di approvazione del piano e modifiche ex officio | fascicolo | | | * |
| ALLEGATI TECNICI: | | | | | |
| AT a | Scheda quantitativa dei dati urbani, tabelle di calcolo, rilievo urbanistico | fascicolo | * | * | * |
| AT b | Verifica di compatibilità acustica con il PCA approvato con D.C.C. n. 13 del 28/04/2004 | fascicolo | * | * | |
| AT 01 | Territorio comunale: quadro delle politiche territoriali | 1: 5000 | * | * | |
| AT 01.1 | Uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali | 1: 5000 | | | * |
| AT 02 | Territorio comunale: comparti d'indagine e confini comunali | 1: 5000 | * | * | |
| AT 03 | Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree | 1: 1500 | * | * | * |
| AT 04 | Perimetrazione urbana: carattere e uso degli edifici | 1: 1500 | * | * | |
| AT 05 | Centro storico e nuclei antichi: destinazione e uso delle aree, carattere e uso degli edifici | 1: 1000 | * | * | |
| AT 06 | Insedimenti rurali: carattere e uso degli edifici | 1: 1500 | * | * | |
| AT 07 | Urbanizzazione primaria: sistema viario, sosta e parcheggio | 1: 5000 | * | * | |
| AT 08 | Urbanizzazione primaria: rete idrica, fognaria, gas, pubblica illuminazione | 1: 3000 | * | * | |
| AT 09 | Urbanizzazione secondaria: dotazione degli standard | 1: 1500 | * | * | |
| ALLEGATI TECNICI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO: | | | | | |
| ATG 1 | Relazione geologico-tecnica | fascicolo | * | * | * |
| ATG 2 | Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica | 1:10000 | * | * | * |
| ATG 3 | Carta geologica, geomorfologica, litotecnica e dei dissesti | 1:10000 | * | * | * |
| ATG 4 | Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore | 1:10000 | * | * | * |
| ATG 5 | Carta geoidrologica (piezometria superficiale) | 1:10000 | * | * | |
| ATG 6 | Carta delle opere idrauliche censite | 1:10000 | * | * | |
| ATG 7 | Relazione di approvazione del piano e modifiche ex officio | fascicolo | | | * |
| ELABORATI DI PIANO: | | | | | |
| P a | Norme Tecniche di Attuazione | fascicolo | * | * | * |
| P 01 | Territorio sovracomunale: rappresentazione sintetica del piano | 1:25000 | * | * | * |
| P 02 | Territorio comunale: destinazione e uso delle aree | 1: 5000 | * | * | * |
| P 03 | Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree | 1: 1500 | * | * | * |
| P 04 | Centro storico e nuclei antichi: destinazione e uso delle aree, interventi previsti | 1: 1000 | * | * | * |
| P 05 | Insedimenti rurali: individuazione degli interventi di recupero e riuso | 1: 1500 | * | * | |
| P 06 | Territorio comunale: vincoli e fasce di rispetto | 1: 5000 | * | * | * |
| P 07 | Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica | 1: 5000 | * | * | * |
| ALTRI ELABORATI: | | | | | |
| PO a | Osservazioni e proposte | | | | |
| PO r | Controdeduzioni alle osservazioni regionali | | | | |

Si richiamano, inoltre, gli elaborati redatti per specifiche varianti, successive all'approvazione del PRGC 2007.

Le norme del presente fascicolo sono coordinate con tutte le modifiche e/o variazioni intervenute dalla data di approvazione del PRGC fino a quelle introdotte dalla Variante n. 2 (parziale) compresa.

TITOLO I

CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1

Principi e scopi

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale, di seguito denominato PRGC, s'ispira ai criteri d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione, nonché ai principi di semplificazione amministrativa, nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
2. Il PRGC si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale disciplinando gli interventi ai sensi della legislazione statale e regionale ed in conformità alle finalità, agli obiettivi e alle azioni delineati nella Deliberazione programmatica e specificati nella Relazione illustrativa di piano.
3. Il PRGC tutela i caratteri storici, culturali ed ambientali presenti sul territorio comunale, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche delle aree e degli immobili, riqualifica e conforma alla struttura urbana agli standard relativi agli spazi pubblici, verifica la congruenza e la tutela paesistica e ambientale, riconosce e si adegua alla pianificazione sovraordinata.

Art. 1.1.2

Contenuti delle norme ed elaborati di piano

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, di seguito denominate NTA, dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PRGC, ai sensi delle leggi statali, regionali e nel rispetto delle altre norme e/o disposizioni vigenti, compreso il Regolamento Edilizio, di seguito denominato RE, e degli altri regolamenti comunali.
2. Il PRGC è costituito dai seguenti elaborati, anche elencati nella tabella che precede:
 - a) elaborati illustrativi: contrassegnati con la sigla A, che contengono, esplicitano e documentano anche quantitativamente gli obiettivi, le analisi, le condizioni dello stato di fatto, i criteri, le strategie e le scelte di piano;
 - b) allegati tecnici: contrassegnati con la sigla AT, che contengono le indagini e le rappresentazioni in tavole cartografiche assunte per la predisposizione di piano;
 - c) allegati tecnici di carattere idrogeologico: contrassegnati con la sigla ATG, che contengono le indagini e le rappresentazioni in tavole cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio comunale ed hanno disposizioni e contenuti grafici cogenti;
 - d) elaborati di piano: contrassegnati con la sigla P, che contengono le previsioni di piano ed ove le indicazioni grafiche nelle tavole cartografiche pongono vere e proprie disposizioni cogenti ed hanno efficacia percettiva immediata;
 - e) altri elaborati: contrassegnati con la sigla PO, che contengono l'individuazione delle osservazioni e proposte al piano e le relative controdeduzioni.
3. Gli elaborati della serie P, di cui alla precedente lettera d), e gli allegati tecnici della serie ATG, limitatamente alle parti di carattere normativo e regolamentare, di cui alla precedente lettera c), sono prescrittivi.

Art. 1.1.3

Caratteri ed efficacia degli elaborati e del PRGC

1. La disciplina del PRGC è costituita dall'insieme delle disposizioni cartografiche e normative contenute negli elaborati di piano che definiscono, a varia scala, le previsioni urbanistiche comunali, l'uso del suolo, gli interventi, i vincoli, le tutele, alcune modalità di attuazione.

2. Nel caso di discordanze tra tavole a scala diversa, il riferimento è alla tavola a scala più dettagliata; nel caso di discordanze tra NTA e tavole di piano, il riferimento è alle NTA.
3. Ogni successiva modifica agli elaborati di piano (elaborati prescrittivi) comporta variante al PRGC, da predisporre ai sensi di legge.
4. Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC.
5. Le previsioni insediative del PRGC sono riferite ad un arco temporale di 10 anni; all'atto di approvazione del Piano Territoriale Regionale, o di revisioni o di varianti dello stesso, o in ogni altro caso in cui la revisione del piano sia prescritta da disposizioni sovraordinate, o qualora risultino esaurite le previsioni o siano intervenuti radicali mutamenti nell'organizzazione del territorio comunale, il Comune deve provvedere alla revisione del piano.
6. Il PRGC dovrà verificare in sede di attuazione i contenuti del PTR, approvato con DCR n. 122-29783 del 21.07.2011, garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art. 10 delle NTA del PTR. Sono fatti salvi comunque i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter delle NTA del PTR, approvato con DCR n. 388-9126 del 19.06.1997, che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Il PPR, adottato con DGR n. 53-11975 del 04.08.2009, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, del D.lgs. n. 42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. n. 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del PPR.

Art. 1.1.4 Regime legale degli interventi, area di pertinenza, intervento <una tantum>

1. Qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale, i mutamenti di destinazione d'uso del suolo e/o degli immobili, l'utilizzazione delle risorse naturali, la manutenzione degli edifici, sono subordinati a titoli abilitativi e partecipano agli oneri ad essi relativi nelle quantità e modalità previste dalle disposizioni vigenti.
2. Le sole previsioni del PRGC non conferiscono la possibilità di trasformazioni del suolo e delle costruzioni; ogni intervento di trasformazione potrà essere consentito purché sussistano - entrambe - le seguenti condizioni:
 - a) la costruzione, o le costruzioni, siano asservite ad un'area di pertinenza (cfr. art. 1.2.2 punto 10) compatibile per destinazione d'uso con le presenti norme;
 - b) l'area oggetto d'intervento sia urbanizzata (cfr. art. 1.2.2 punto 4) o con impegno degli interessati ad urbanizzarla contemporaneamente all'esecuzione degli interventi.
3. L'area di pertinenza si definisce saturata, quando le costruzioni realizzate sulla stessa hanno totalmente utilizzato l'edificabilità prevista dal piano; il vincolo di asservimento permane con il permanere delle costruzioni.
4. Nel caso di frazionamenti successivi, l'area di pertinenza asservita alle costruzioni esistenti deve avere consistenza minima tale da verificare i parametri e gli indici previsti dal piano, in caso contrario detto frazionamento non è valido ai fini edilizi e urbanistici; gli eventuali lotti liberi o parzialmente liberi che si formano potranno essere utilizzati ai fini edificatori solo per le quantità residue ancora disponibili; le modificazioni dell'area di pertinenza debbono essere verificate e documentate in modo esplicito.
5. È ammesso l'asservimento di un'area non saturata a favore di altra per il trasferimento, in toto o in parte, di edificabilità residua a condizione che le aree siano contigue e con classificazione omogenea, consentendo un esubero non superiore al 20% dei parametri e degli indici prescritti sull'area alla quale è destinato il trasferimento; in tal caso il vincolo di asservimento è disciplinato con apposito atto da stipulare, registrare e trascrivere a cura dell'Organo comunale a spese degli interessati.
6. Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti agli edifici oggetto d'intervento, salvi i diritti reali o le servitù in essere da documentare.
7. L'ammissibilità dell'intervento volumetrico o superficiale <una tantum>, ove previsto ai successivi articoli, ha come riferimento l'edificio e la sua area di pertinenza a prescindere da frazionamenti successivi, non è cumulabile ad altri interventi ammessi, non è ammissibile se già acconsentito in attuazione di norme pregresse; è fatto obbligo, da parte dell'Organo comunale competente, di registrare gli interventi <una tantum> rilasciati.

CAPO 2° - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, DEFINIZIONI

Art. 1.2.1

Parametri ed indici edilizi ed urbanistici

1. I parametri edilizi ed urbanistici di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal RE vigente di cui ai rispettivi articoli:

1. Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (cfr. RE art. 13)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici. Sono valide le seguenti definizioni:
 - a) volumi tecnici: sono volumi tecnici quelli destinati a contenere impianti aventi rapporto di strumentalità necessaria con il godimento degli immobili e per la loro utilizzazione quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
 - b) sottotetti: s'intendono per sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura; sono abitabili quando l'altezza media interna degli spazi ad uso abitazione (cucina, stanze di soggiorno, da letto, studio) verifica un minimo di m 2,70 e per gli spazi accessori (bagni, posto cottura, verande, tavernette) e di servizio (corridoi, disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli) verifica un minimo di m 2,40; in ogni caso non è consentita ai fini abitativi, in alcun punto, un'altezza tra pavimento e soffitto inferiore a m 1,80 al netto di eventuali elementi strutturali; eventuali spazi di altezza minore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi consentendone l'uso come spazio di servizio; sono fatte salve le norme per i sottotetti esistenti (LR 21/98).
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3° (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (cfr. successivo punto 6), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

2. Altezza della costruzione (H) (cfr. RE art. 14)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 1.

3. Numero dei piani della costruzione (Np) (cfr. RE art. 15)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali (definite dal punto 1, comma 5°), nonché gli eventuali soppalchi.

4. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (cfr. RE art. 16)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
4. Le opere interrate devono osservare una distanza minima di m 5,00 dal ciglio o confine stradale.

5. Superficie coperta della costruzione (Sc) (cfr. RE art. 17)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

6. Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (cfr. RE art. 18)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative:
 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - g) ai cavedi.

7. Superficie utile netta della costruzione (Sun) (cfr. RE art. 19)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al punto 6, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

8. Volume della costruzione (V) (cfr. RE art. 20)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al punto 1 comma 6°.

9. Superficie fondiaria (Sf) (cfr. RE art. 21)

1. È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

10. Superficie territoriale (St) (cfr. RE art. 22)

1. È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

11. Rapporto di copertura (Rc) (cfr. RE art. 23)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

12. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (cfr. RE art. 24)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

13. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) (cfr. RE art. 25)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

14. Indice di densità edilizia fondiaria (If) (cfr. RE art. 26)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].

15. Indice di densità edilizia territoriale (It) (cfr. RE art. 27)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

2. I seguenti parametri edilizi ed urbanistici sono descritti e disciplinati dalle norme di attuazione:

1. Superficie libera del lotto (Sl)

La superficie libera del lotto, misurata in metri quadrati [m²], si ottiene sottraendo dalla superficie fondiaria del lotto (Sf) la superficie coperta (Sc).

2. Visuale libera o confrontanza (Df)

È definita dalla normale libera, misurata in metri [m], rispetto ad ogni parete finestrata; si applica anche quando, di due costruzioni antistanti, una sola parete sia finestrata; non si applica nei confronti di locali non abitabili.

3. Superficie permeabile (Sp)

La superficie permeabile, misurata in percentuale [%], definisce la quota di superficie fondiaria (Sf) che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRGC e del RE.

4. Capacità insediativa (Ci)

La capacità insediativa, misurata in abitanti [ab], esprime, tramite il rapporto Superficie utile lorda/indice o Volume/indice, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente per il dimensionamento degli standard urbanistici; l'indice volumetrico abitativo medio è quello che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile.

Art. 1.2.2

Definizioni principali

1. Opere di urbanizzazione primaria:

1. Insieme di opere, costituite da aree, spazi, reti, sistemi, che rappresentano i requisiti necessari a rendere edificabile un'area; si rinvia all'elenco dell'art. 51 LR 56/77 s.m.i.

2. Opere di urbanizzazione secondaria:

1. Insieme di opere, costituite da aree, edifici, attrezzature, impianti anche di tipo tecnologico, che rappresentano i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva; si rinvia all'elenco dell'art. 51 LR 56/77 s.m.i.

3. Opere di urbanizzazione indotta:

1. Insieme di opere, costituite da aree, attrezzature, impianti anche di tipo tecnologico, che costituiscono elementi di complemento ed integrazione derivante dalle opere di cui ai punti 1 e 2 precedenti; si rinvia all'elenco dell'art. 51 LR 56/77 s.m.i.

4. Area urbanizzata:

1. Area dalla quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o dotata almeno delle seguenti opere necessarie per consentirne l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso all'area di pertinenza e agli edifici, adeguato al volume di traffico indotto, spazi di sosta e parcheggio non inferiori a 1 mq/10 mc di edificazione di cui alle disposizioni dell'art. 2.4.4;
- b) impianto di distribuzione idrica idoneo ai fabbisogni indotti dal carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura idoneo a smaltire i reflui indotti dal carico urbanistico;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

2. Esclusivamente nelle aree agricole e negli insediamenti rurali, nel caso di edifici isolati di modesta entità, può considerarsi area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere:

- a) viabilità (comunale o vicinale);
- b) approvvigionamento idrico;
- c) smaltimento dei reflui in forma diretta e autonoma, nel rispetto delle vigenti norme di settore;
- d) approvvigionamento di energia elettrica.

5. Standard urbanistici:

1. La dotazione di aree ed attrezzature per servizi sociali (istruzione, collettive, a verde, a parcheggio), pubbliche o di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti a varia destinazione d'uso, con esclusione degli spazi destinati a sedi viarie, fatte salve le strade di servizio (cfr. art. 3.2.2 comma 5°) e le piste ciclabili ricomprese nei distinti ambiti.

6. Area omogenea:

1. Parte del territorio, graficamente individuata, composta da una pluralità di aree con prevalenti caratteri territoriali ed ambientali comuni ed omogenei, la cui trasformazione è disciplinata da norme e parametri.

7. Ambito:

1. Parte del territorio, graficamente individuata, soggetta o da sottoporre a particolare normativa di dettaglio e/o attuativa.

8. Abitante insediabile:

1. Abitante teorico insediabile nei volumi edificati o da edificare di tipo residenziale, attribuendo, ai fini del calcolo, uno specifico parametro volumetrico/superficiale medio.

9. Intervento edilizio:

1. Il complesso di operazioni volte a realizzare le trasformazioni edilizie e urbanistiche dell'immobile interessato.

10. Area di pertinenza:

1. La porzione territoriale o fondiaria utilizzata ai fini del calcolo dei parametri ed indici edilizi e urbanistici disposti dalle NTA e/o dagli strumenti attuativi di riferimento.
2. L'area di pertinenza è assoggettata a vincolo di asservimento alle costruzioni: al fine dell'asservimento si fa espresso riferimento allo stato giuridico delle distinte proprietà risultante alla data di adozione del piano; l'area di pertinenza asservita alle costruzioni deve essere documentata nei modi stabiliti e ritenuti opportuni dall'Organo comunale.

11. Costruzioni esistenti costituenti volume:

1. Costruzioni chiuse su tre lati che presentano requisiti di stabilità e durata, con struttura portante vincolata al suolo con fondazioni, regolare struttura a tetto e manto di copertura.

12. Locale/vano abitabile:

1. Ogni vano facente parte di un'abitazione che riceve aria e luce diretta dall'esterno, con dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando il sufficiente spazio per il movimento di una persona, con superficie netta superiore a mq 9,00; in ogni altro caso, ogni vano in cui la permanenza di persone non è saltuaria (ufficio, negozio, ecc.).

13. Spazi accessori, edificio accessorio:

1. Gli spazi, compresi nel corpo principale dell'edificio o quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero e alla manovra dei veicoli e/o di servizio, per uso esclusivo dei residenti; uno o più spazi accessori esterni all'edificio costituiscono un edificio accessorio.

14. Pertinenza urbanistica - edilizia, Impianti tecnologici:

1. Le opere di carattere accessorio poste strettamente a servizio dell'edificio principale e non suscettibili di un utilizzo separato e indipendente. Dalle pertinenze si distinguono gli impianti tecnologici che sono quegli elementi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo originario senza possibilità di una utilizzazione separata.

15. Rustici:

1. Ai sensi della LR 9/03, i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 01.09.1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio

delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento; la suddetta definizione è valida anche per i volumi rustici non rientranti nei dispositivi della legge regionale.

16. Costruzione, Edificio:

1. In materia edilizia ed urbanistica, per 'costruzione' si intendono tutti quei manufatti che, non necessariamente infissi al suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
2. In materia edilizia, 'edificio' è qualsiasi costruzione coperta e isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondazioni al tetto, che disponga di uno o più accessi sulla via e abbia, ove vi siano più piani, almeno una scala autonoma; in materia urbanistica, 'edificio' sta a significare un insieme autonomo di unità immobiliari funzionalmente e/o fisicamente connesse tra loro.

17. Unità immobiliare, Unità locale

1. L'unità immobiliare è la parte di un edificio, o la sua totalità, dotata di accesso indipendente e diretto da spazi pubblici o privati d'uso comune in cui si svolge in modo definito e autonomo una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, o altre).
2. L'unità locale è l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ufficio, o altro) in cui è effettuata la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

18. Nucleo familiare:

1. L'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale; partecipano i conviventi.

19. Ciglio stradale, Confine stradale

1. Il ciglio stradale è la linea di limite della sede o piattabanda stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti, arginelle e simili (cfr. art. 2, D.M. 1 aprile 1968, n. 1404).
2. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (cfr. D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, nuovo codice della strada).

20. Parete finestrata:

1. Parete esterna di una costruzione su cui si aprono aperture di locali abitabili che permettono la visibilità verso l'esterno e comunque l'affaccio (vedute); si considerano pareti finestrate anche i balconi e le terrazze con estensione calpestabile maggiore a m 1,50; non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente luci o aperture di locali non abitabili.

21. Sagoma di una costruzione

1. Per sagoma di una costruzione si intende il perimetro che definisce un pieno; i balconi, i portici si intendono vuoti e pertanto non costituiscono sagoma;

22. Volumi tecnici, Sottotetti

1. Si richiamano le definizioni contenute al precedente art. 1.2.1, punto 1, Altezza dei fronti delle costruzioni, comma 3°, lettere a) e b).

23. Urbanistica commerciale (elementi):

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 s.m.i. e della DCR n. 563-13414 modificata e integrata con DCR n. 347-42514 in data 23.12.2003 e con DCR n. 59-10831 in data 24.03.2006, sono riportate le principali definizioni di urbanistica commerciale:
 - a) Esercizio commerciale: corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita; ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione o autorizzazione commerciale; le tipologie di strutture distributive per la vendita al dettaglio in sede fissa sono così classificate:
 - 1) esercizio di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq 150;
 - 2) medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1.500;
 - 3) grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a mq 1.501.
 - b) Centro commerciale: è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatte salve le deroghe ammesse. Esso può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Si rinvia alle definizioni puntuali contenute all'art. 6 della DCR richiamata per la trattazione di casi e tipologie insediative particolari.
 - c) Superficie di vendita: è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio di titoli abilitativi.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione; essa non deve superare quella prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato ed è calcolata al netto della superficie espositiva; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, quella destinata ad area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
 - d) Superficie espositiva: è la parte dell'unità immobiliare/locale, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.
2. Si richiamano le ulteriori definizioni e precisazioni, in particolare quelle contenute nel Titolo II, della richiamata DCR n. 563-13414 s.m.i.

1. Tutti gli interventi edilizi, in particolare quelli di sostituzione edilizia, nuova costruzione, sopraelevazione, ampliamento, con la sola esclusione di quelli soggetti a particolare normativa, dovranno osservare le distanze minime prescritte tra le costruzioni, dai confini, dalle strade.

1 - DISTANZE MINIME TRA LE COSTRUZIONI

2. Le norme di distanza tra le costruzioni si applicano nel caso di costruzioni su lotti finitimi e di costruzioni distinte nel medesimo lotto.
3. Nelle aree degli insediamenti di antica formazione, corrispondenti con le zone A del DM 1444/68, per gli interventi di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni, le distanze minime tra le costruzioni non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale.
4. Nelle altre aree omogenee, per i nuovi edifici, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che tale parete sia quella della nuova costruzione o della costruzione preesistente, o che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra.
5. Per le aree corrispondenti con le zone C del DM 1444/68 è altresì prescritta, tra pareti finestrate di costruzioni antistanti, la distanza minima pari all'altezza della costruzione più alta; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.
6. Nel caso di costruzioni esistenti antistanti, con pareti finestrate poste alla distanza inferiore a m 10,00, in interventi di ampliamento planimetrico e di sopraelevazione si osserverà la distanza di m 10,00 dalle preesistenti pareti finestrate, come posto al comma 4°.
7. Edifici monopiano al servizio di aree pubbliche attrezzate, di limitata consistenza e con fronte non superiore a m 5,00, non costituiscono riferimento per le distanze tra pareti finestrate.
8. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con pareti finestrate poste a meno di m 10,00 da costruzioni antistanti con esclusione di nuove aperture su tali pareti.

2 - DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI

9. Per tutte le nuove costruzioni, all'esterno delle aree degli insediamenti di antica formazione, dovrà essere osservata una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza delle costruzioni prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00; nel solo caso di aree pubbliche per servizi ed attrezzature destinate a parcheggi e verde, con specifica pattuizione convenzionale, è ammessa una distanza minima dal confine di m 3,00.
10. Nel caso di costruzioni esistenti alle quali è consentito sopralzare, poste a meno di m 5,00 dai confini, il soprizzo può realizzarsi all'interno del filo di fabbricazione esistente nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate del soprizzo e pareti antistanti di cui al punto 1 precedente.
11. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con distanze minori a m 5,00 dai confini, con esclusione di nuove aperture su tali pareti.

3 - COSTRUZIONI IN ADERENZA O SUL CONFINE

12. Fatti salvi i diritti di terzi per quanto concerne il rispetto delle statuizioni del Codice Civile, è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine di proprietà:
 - a) quando preesiste costruzione con parete non finestrata e all'interno della sua sagoma;
 - b) sia presentato un progetto unitario per le costruzioni da realizzare in aderenza;
 - c) sia stipulata una convenzione, da registrare e trascrivere, tra i proprietari confinanti;
 - d) quando i volumi sono completamente interrati;
 - e) quando la costruzione sia destinata ad usi accessori alla residenza (edificio accessorio o basso fabbricato), con altezza non superiore a m 3,00, nel rispetto di quanto previsto all'art. 2.2.1.

4 - DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE

13. La distanza del filo di fabbricazione di una costruzione dal confine stradale o, in assenza di questo, dal ciglio stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, salvi i limiti di arretramento o gli allineamenti riportati nella cartografia di piano, non possono essere inferiori a:
- a) fuori dal centro abitato: si applicano le norme dell'art. 4.2.2, comma 2°;
 - b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal piano, sia con attuazione diretta che con strumento urbanistico esecutivo: si applicano le norme dell'art. 4.2.2, comma 2°;
 - c) dentro il centro abitato nelle aree corrispondenti con le zone C del DM 1444/68:
 - 1) m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;
 - 2) m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - 3) m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00;
 - d) dentro il centro abitato nelle restanti aree, all'esterno degli insediamenti di antica formazione, un distacco minimo dal confine stradale di m 5,00.
14. Quando le distanze tra costruzioni con interposte strade, computate come previsto al precedente comma lettere b), c) e d), risultino inferiori all'altezza della costruzione più alta, tali distanze sono aumentate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza della costruzione più alta.
15. Dentro il centro abitato, nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti, o quando la composizione urbana privilegi la conservazione di cortine edilizie e/o il rispetto dell'unitarietà compositiva e/o il mantenimento di caratteri formali con distanza dalle strade inferiore a quella di cui ai commi precedenti, è ammessa una distanza dalla strada uguale a quella degli edifici esistenti.

5 - ALTEZZE DELLE COSTRUZIONI

16. Le altezze delle costruzioni sono stabilite in relazione ai caratteri dell'area omogenea, agli indici di edificabilità, alle distanze tra costruzioni; valutata la conformazione fisica dei luoghi, ferme le definizioni generali del RE in materia di altezza dei fronti della costruzione e di altezza delle costruzioni, sono disciplinati i seguenti casi particolari:
- a) nel caso di presenza del piano marciapiede stradale o del piano stradale prospiciente l'edificio, la linea di spicco coincide con quella del piano marciapiede o del piano stradale di riferimento;
 - b) nel caso di costruzioni prospettanti su più strade, l'altezza si misura in media tra le strade;
 - c) nel caso di strade in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della parte di maggiore altezza dell'edificio;
 - d) nel caso il piano del cortile sia a quota diversa (in più o in meno) dal piano stradale, l'altezza delle costruzioni si misura a partire dalla quota media del cortile;
 - e) i bassi fabbricati sul confine con altezza non superiore a m 3,00, di cui al precedente comma 12° lettera e), fatte salve le ammissibilità per la costruzione in aderenza del precedente punto 3), sono così normati:
 - 1) nel caso in cui il lotto sul quale s'intende edificare sia a quota inferiore o uguale a quella del fondo confinante, la linea di spicco coincide con la quota media del fondo confinante;
 - 2) nel caso in cui il lotto sul quale s'intende edificare sia a quota superiore a quella del fondo confinante (fondo dominante o superiore secondo l'art. 887 del C.C.), la linea di spicco coincide con la quota media del fondo confinante; il basso fabbricato, fino a m 3,00, può essere realizzato solo alla distanza di m 1,50 dal confine;
 - f) sono escluse dal calcolo dell'altezza delle costruzioni particolari tipologie quali serbatoi d'acqua, silos, attrezzature agricole, torri di raffreddamento o simili in insediamenti produttivi, antenne, tralicci, altane, campanili o simili.
17. Sono fatte salve le preesistenze non conformi alle norme del precedente comma.

TITOLO II

CAPO 1° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 2.1.1

Norme generali

1. I tipi d'intervento edilizi ed urbanistici, richiamata la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984, sono classificati secondo un criterio di successione che va dal più semplice al più complesso, dall'episodico al sistematico; pertanto le opere e i lavori, propri di ogni tipo d'intervento, comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente, ad eccezione del 'restauro conservativo' per il quale sono necessari particolari cautele anche per interventi di minore entità.
2. I progetti d'intervento, sia pubblici che privati, devono essere redatti nel rispetto della legislazione vigente in materia e delle disposizioni del RE per quanto concerne, in particolare, la salubrità del terreno e della costruzione, la formazione del verde, i requisiti delle costruzioni, l'inserimento ambientale delle stesse, il decoro e la manutenzione delle costruzioni e delle aree private, le prescrizioni costruttive e funzionali delle stesse.
3. Anche se non normate nello specifico, le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, contenimento dei consumi energetici, accessibilità per i portatori di handicap), sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente; l'entità e il carattere di tali opere determinano il tipo d'intervento (manutenzione, risanamento, ristrutturazione, altri) e il titolo abilitativo conseguente.
4. Gli interventi, per ciascuna area omogenea di piano o per i singoli edifici, sono ammissibili solo se contemplati al successivo TITOLO III.

Art. 2.1.2

Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono da intendere per manutenzione ordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
 - pulitura delle facciate;
 - riparazione e sostituzione di infissi, ringhiere, inferriate;
 - ripristino delle tinteggiature, degli intonaci, dei rivestimenti;
 - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
 - riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura e riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
 - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto;
 - riparazione e sostituzione delle tinteggiature, degli intonaci, dei rivestimenti, dei controsoffitti, dei pavimenti, degli infissi, di elementi costruttivi;
 - riparazione, sostituzione ed integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, compresi gli apparecchi igienici, di riscaldamento e di condizionamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici e telefonici, di sollevamento, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, nuove aperture nelle facciate, modificazione o realizzazioni di volumi tecnici; è assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione di impianti solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici, ovvero negli spazi liberi privati annessi, destinati alla produzione di acqua calda e di energia elettrica per edifici esistenti.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originali degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.
4. Sono salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

Art. 2.1.3

Manutenzione straordinaria

1. Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. Sono da intendere per manutenzione straordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
 - rifacimento e nuova formazione di intonaci, rivestimenti, tinteggiature;
 - sostituzione di infissi e ringhiere;
 - coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza modifica di forma e inclinazione;
 - consolidamento, rinnovamento, sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originali;
 - consolidamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali di solai;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, di singole parti strutturali;
 - formazione di intercapedini e di vespai;
 - realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parte della tramezzatura purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
 - riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni degli edifici;
 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - costruzione di servizi igienici e relativi disimpegni purché le limitate modificazioni distributive siano strettamente connesse all'installazione dei servizi qualora mancanti o insufficienti.
3. Negli interventi riferiti alle parti esterne degli edifici è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali con le seguenti eccezioni:
 - i materiali costituenti i manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per adeguarli ai tipi predominanti l'ambiente;
 - non sono consentite coperture in lamiera ondulata a vista, lastre in fibro-cemento, materiali plastici e traslucidi, con eccezione per gli edifici produttivi ma sempre in modo da ottenere omogeneità di coperture; la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto alle situazioni del contesto con riferimento ai casi considerati compatibili.
4. Sono salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

Art. 2.1.4

Risanamento conservativo

1. Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono da intendere per risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
 - ripristino, integrazione, sostituzione con materiali, forma, colori e tecniche congruenti e in adeguato rapporto al contesto, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni;

- sostituzione di materiali di copertura con altri, preferibilmente in cotto, definendo la qualità dei materiali in relazione al contesto;
 - ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto e/o disturbo, esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio;
 - ripristino, consolidamento, sostituzione di sottomurazioni e, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
 - modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
 - consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, senza sostanziale modifica delle quote di imposta e nel rispetto, di norma, delle conformazioni esistenti e senza aumento della superficie utile;
 - rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi; formazione di aperture esterne obbligatorie, nel rispetto dei materiali e dei caratteri stilistici dell'edificio;
 - eliminazione di corpi aggiunti (superfetazioni) in evidente contrasto con l'edificio principale;
 - modifica alle tramezzature interne in relazione alla necessità di una diversa distribuzione;
 - aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari senza alterare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni;
 - ripristino dei corpi scala ed eventuale formazione di scale all'interno dell'edificio onde migliorare il carattere distributivo dell'unità abitativa;
 - realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
 - inserimento degli impianti tecnologici escludendo alterazioni alle facciate su spazi pubblici;
 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 21/98;
 - recupero funzionale ai fini abitativi dei rustici ai sensi della legge regionale 9/03.
3. Sono salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

Art. 2.1.5

Restauro conservativo

1. Gli interventi diretti sull'organismo edilizio volti a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Tali interventi comportano il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico previa eventuale eliminazione degli elementi estranei e contrastanti, in modo da assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi, tipologici, formali ed ornamentali caratterizzanti l'organismo. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, dei prospetti, né alterazioni delle pendenze, di imposta e di colmo delle coperture.
2. Sono da intendere di restauro conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
 - consolidamento, con materiali originari, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni, delle murature faccia a vista, degli intonaci interni, delle volte, dei soffitti, dei pavimenti, degli affreschi quando costituiscono testimonianza di valore storico e artistico;
 - consolidamento e rifacimento di sottomurazioni, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento della posizione, delle forme e dei materiali;
 - consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali; formazione di vespai con mantenimento delle forme e dei materiali;
 - consolidamento e rifacimento di scale, androni, logge, portici, senza spostamenti e alterazione di forma e materiali con particolare riguardo per le parti comuni;
 - ripristino e consolidamento delle coperture con materiali originari;
 - ripristino delle aperture esterne originarie, ripristino delle logge, recupero del disegno originario di facciata;
 - eliminazione dei corpi aggiunti di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante non solo dell'edificio principale ma anche dell'area di pertinenza;
 - ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo, esteso all'intera area pertinente l'edificio;
 - inserimento degli impianti tecnologici senza per alterare i caratteri compositivi, distributivi e architettonici dell'edificio. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno

dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

3. Sono salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

Art. 2.1.6

Ristrutturazione edilizia

1. 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, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione dei fabbricati con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti.
2. Si prevedono tre classi di intervento per meglio specificare il contenuto generale sopra enunciato e renderlo aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi a cui si riferiscono:
- 1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A senza aumenti di superfici e volume
 - 2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B con aumenti di superfici e volumi
 - 3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO C con demolizione e ricostruzione.

1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

3. Sono consentiti:
- consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali esistenti;
 - rifacimento di parti della muratura perimetrale portante in cattivo stato di conservazione purché ne sia mantenuto il posizionamento;
 - realizzazione e/o rifacimento di nuovi orizzontamenti purché non si alteri la superficie utile e senza alterare la quota d'imposta degli stessi e le quote di imposta e di colmo della copertura;
 - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
 - rifacimento di tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
 - modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze strutturali o d'uso nonché aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
 - realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari;
 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della LR 21/98 (cfr. art. 2.2.2);
 - recupero ai fini abitativi dei rustici, ai sensi della LR 9/03 (cfr. art. 2.2.3).

2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

4. Sono consentiti:
- chiusura di spazi coperti di modesta entità (30 mq massimi) delimitati da muri o pilastri (logge, verande, simili) con mantenimento degli elementi costruttivi e strutturali;
 - modifica delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - modifica delle quote d'imposta e di colmo della copertura nel limite massimo d'elevazione di m 1,00;
 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della LR 21/98 (cfr. art. 2.2.2);
 - recupero ai fini abitativi di sottotetti non contemplati dalla LR 21/98;
 - recupero ai fini abitativi dei rustici, ai sensi della LR 9/03 (cfr. art. 2.2.3);
 - recupero ai fini abitativi dei rustici non contemplati dalla LR 9/03;
 - recupero di volumi rustici anche con mutamento di destinazione d'uso purché la destinazione d'uso finale sia compatibile con i disposti dell'area omogenea in cui si colloca l'edificio.

3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO C

5. Sono consentiti:
- demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti, secondo le definizioni riportate nel RE e all'art. 1.2.1 delle presenti norme (volume art. 20, altezza artt. 13 e 14, filo di fabbricazione art. 16 esclusi gli elementi aggettanti per non più di m 1,50);
 - chiusura di spazi coperti di modesta entità (30 mq massimi) delimitati da muri o pilastri (logge, verande, simili) con mantenimento degli elementi costruttivi e strutturali;
 - modifica delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - modifica delle quote d'imposta e di colmo della copertura nel limite massimo d'elevazione di m 1,00;
 - la destinazione d'uso è quella originaria con le ammissibilità consentite dal piano.

Art. 2.1.7

Sostituzione edilizia

-
1. Gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale ricostruzione.
 2. La successiva ricostruzione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti e nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dal PRGC e dal RE; la destinazione d'uso è quella consentita dal piano.

Art. 2.1.8

Demolizione

-
1. Gli interventi che prevedono la totale o parziale demolizione di edifici o manufatti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti dei fabbricati.
 2. Nel caso gli interventi di demolizione abbiano carattere autonomo, in quanto non attuati congiuntamente ad altri interventi, l'area di risulta è soggetta alle previsioni di piano.
 3. Nel caso gli interventi di demolizione siano preordinati alla ricostruzione, come gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C e di sostituzione edilizia, si configura un intervento complesso da assumere in modo unitario.
 4. Nel caso gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati o a diverso utilizzo dell'area libera, si configura un intervento complesso di demolizione - nuova costruzione da assumere in modo unitario.
 5. Nel caso gli interventi di demolizione siano realizzati nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro conservativo o ristrutturazione, non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e procedure relative agli interventi di cui fanno parte.
 6. È prevista la demolizione quando, sia per problemi di interesse pubblico che per problemi di pubblica incolumità, l'edificio o gli edifici hanno condizioni statiche precarie o risultano fortemente in contrasto con il contesto ambientale.
 7. Tutti gli edifici individuati nella cartografia di piano da demolire, ovvero interessati da demolizione a seguito di allineamento prescritto sulla pubblica via, sono soggetti, in attesa di demolizione, alla sola manutenzione ordinaria; la volumetria costituente tali edifici potrà in tutto o in parte essere recuperata.
 8. Sono salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

Art. 2.1.9**Nuova costruzione**

1. Gli interventi per la realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sufficientemente urbanizzate e/o con scarsa utilizzazione fondiaria (cfr. LR 56/77 s.m.i., art. 13, lettera f) complemento), ovvero con l'utilizzazione di aree inedificate e prive, in parte o del tutto, di opere di urbanizzazione (cfr. LR 56/77 s.m.i., art. 13, lettera g) nuovo impianto).
2. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie degli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, di cui ai successivi interventi di ampliamento e sopraelevazione, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 5);
 - 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 modo permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, 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;
 - 5) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% 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.

Art. 2.1.10**Ampliamento**

1. Gli interventi di nuova costruzione volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale dell'edificio, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno del perimetro dell'edificio, o la realizzazione di volumi interrati.
2. Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici, le prescrizioni e le disposizioni particolari che individuano i caratteri dimensionali, architettonici, stilistici secondo cui devono essere realizzate le opere.

Art. 2.1.11**Sopraelevazione**

1. Gli interventi di nuova costruzione volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.
2. Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici, le prescrizioni e le disposizioni particolari che individuano gli specifici caratteri dimensionali, architettonici, stilistici secondo cui devono essere realizzate le opere.

Art. 2.1.12**Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono orientati a qualificare o a riqualificare l'impianto urbanistico esistente e sono realizzati tramite strumento urbanistico esecutivo.

CAPO 2° - PARTICOLARI TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 2.2.1

Edifici accessori o bassi fabbricati

1. Gli interventi che prevedono la realizzazione di edifici accessori o bassi fabbricati di limitate dimensioni, anche strutturalmente autonomi, di pertinenza dell'edificio principale a destinazione residenziale, distinti per tipologia d'uso in:
 - a) autorimesse private, fino a mq 20 di superficie utile lorda (Sul) per unità immobiliare;
 - b) depositi per la casa, ricovero attrezzi, laboratori ad uso familiare, locali tecnici, tettoie, fino a mq 20 di superficie utile lorda (Sul) per unità immobiliare.
2. Gli edifici accessori o bassi fabbricati, entro i limiti dimensionali ammessi per le distinte tipologie d'uso, non concorrono ai calcoli del volume della costruzione.
3. Nel caso siano presenti nell'area d'intervento edifici o volumi adattabili all'uso accessorio o pertinenziale, gli interventi su di essi sono prioritari, anche in eccedenza ai limiti dimensionali e/o tipologici prescritti o fino al loro raggiungimento.
4. Gli edifici accessori sono realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) superficie coperta (Sc) non superiore al 20% della superficie libera (Sl) computando, se presente, anche quella di edifici accessori realizzati prima della vigenza delle presenti norme;
 - b) altezza massima tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60, fatte salve altezze maggiori nel caso di recupero di volumi rustici esistenti;
 - c) altezza massima all'estradosso della copertura m 2,80; le coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, da preferirsi ai fini di adeguato inserimento ambientale, avranno altezza massima di colmo non superiore a m 3,00;
 - d) estensione longitudinale massima m 33; oltre è necessario uno spazio di distacco;
 - e) distanza dal filo di fabbricazione della costruzione principale, se da questa distaccati, non inferiore a m 5,00; nel caso di particolari esigenze documentate non inferiore a m 3,00;
 - f) distanza dai confini (Dc) nulla; fatti salvi i diritti di terzi in materia di scarichi e vedute è ammessa la costruzione in aderenza; si applicano le statuizioni del C.C.
5. Ogni eccedenza alle dimensioni o ai parametri sopra prescritti deve essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul) che come volume (V).
6. Gli edifici accessori sono realizzati con adeguato studio formale - compositivo, nel rispetto delle forme e dei materiali dell'edificio principale, soprattutto nel caso di corpi autonomi.
7. Non sono ammessi nuovi edifici accessori autonomi nelle aree di pertinenza di edifici vincolati ai sensi della legislazione vigente in materia di cui al D.lgs. 42/04.
8. All'interno degli insediamenti di antica formazione la nuova costruzione di edifici accessori è ammessa solo se prevista in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
9. Le costruzioni esistenti, destinate ad usi accessori alla residenza, possono subire interventi di trasformazione solo per adeguarsi alle presenti norme.
10. Nel caso di unità immobiliare esistente sprovvista di autorimessa privata ed ove non sia possibile il rispetto del parametro della superficie coperta (Sc), del comma 4°, si deroga da tale verifica.
11. L'ammissibilità degli interventi è subordinata alla previsione nell'ambito di area omogenea.

Art. 2.2.2

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

1. Negli edifici esistenti, destinati o da destinare in tutto o in parte a residenza, è consentito il recupero al solo scopo residenziale del piano sottotetto purché risulti legittimamente realizzato alla data del 12.08.1998 e gli edifici interessati siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il recupero dei sottotetti è oneroso e consentito nel rispetto delle prescrizioni igienico - sanitarie.
3. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, è fissata in non meno di m 2,40; per gli spazi accessori e di servizio in non meno di m 2,20; in ogni caso il soffitto non orizzontale deve essere a quota non inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione e a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio,

- al netto di eventuali elementi strutturali; eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi consentendone l'uso come spazi di servizio.
4. Gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando gli eventuali incrementi consentiti dalle norme di piano con esclusione dell'utilizzo di volumetria <una tantum> e di quella residuale.
 5. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di aperture, abbaini e terrazzi, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.
 6. Le norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio e il progetto di recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia per il contenimento dei consumi energetici.
 7. Il recupero è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici e edilizi vigenti; i volumi così recuperati non potranno essere computati nella verifica del volume assentibile sul lotto.
 8. Per ulteriori disposizioni e precisazioni, i riferimenti sono alla LR 21/98.

Art. 2.2.3

Recupero ai fini abitativi dei rustici

-
1. È consentito il recupero dei rustici (cfr. definizione art. 1.2.2 punto 15) al solo scopo residenziale purché gli edifici interessati risultino legittimamente realizzati alla data del 01.09.1967, siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato sia a parcheggio pubblico in ragione di mq 2,5/abitante/150 mc, ammettendo l'eventuale monetizzazione del parcheggio pubblico alle condizioni, verifiche, disposizioni vigenti nel Comune.
 2. Per i rustici esistenti ricadenti nelle aree ad edificabilità nulla, limitata o in fasce di rispetto, di cui al TITOLO IV Capo 1°, 2°, 3° e 4°, o negli insediamenti di antica formazione, non sono ammessi recuperi se non espressamente previsti dalle norme delle distinte aree omogenee.
 3. Nel caso di rustici non serviti da opere di urbanizzazione primaria, il recupero può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.
 4. Nel caso di rustici serviti da strade vicinali, il recupero è subordinato all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.
 5. Il recupero dei rustici è oneroso, senza preliminare strumento urbanistico esecutivo.
 6. Per l'altezza interna dei locali oggetto di recupero si richiamano le disposizioni del RE; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, sempre previste dal RE, e le norme sulle distanze, in particolare degli edifici, stabilite dalla presente normativa; il rapporto di copertura (Rc), riferito alle superfici dell'edificio principale e a quelle dell'edificio oggetto di recupero, non può superare il 40% per ogni singolo lotto.
 7. Il recupero di edifici rustici avviene prevedendo il superamento delle barriere architettoniche, idonee opere di isolamento termico, il rispetto delle tipologie preesistenti in modo conforme ai caratteri d'insieme e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originali; nelle aree di antica formazione, individuate come tali dal piano, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni incoerenti con il contesto architettonico.
 8. Gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando gli eventuali incrementi consentiti dalle norme di piano, e non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti o aperta.
 9. Gli interventi di recupero sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici e edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale e da quelli attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi per quanto concerne il rispetto di regolamenti condominiali e le statuizioni del Codice Civile.
 10. Nel caso di edifici assoggettati a prescrizioni o vincoli di legge, è obbligatorio esperire le rituali procedure autorizzative presso gli Organi di tutela.
 11. Per ulteriori disposizioni e precisazioni, i riferimenti sono alla LR 9/03.

1. Gli interventi diretti, ed anche la pianificazione esecutiva, per le aree e gli edifici ricompresi negli insediamenti di antica formazione, di cui alle specifiche e distinte aree omogenee, devono perseguire lo scopo di migliore utilizzazione funzionale e sociale e di tutela del patrimonio edilizio esistente e sono disciplinati con particolari disposizioni.
2. Caratteri urbanistici peculiari del centro storico e del nucleo antico: Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione dell'impianto urbanistico originario e dei suoi componenti, con lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità attuale o ogni altro tipo di utilizzazione in atto o previsto, tutelando i caratteri architettonici, o comunque documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, eliminando i contrasti ambientali esistenti e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori, con interventi prioritari di conservazione, risanamento, ricostruzione, riuso, recupero, riqualificazione ambientale del patrimonio esistente; in particolare:
 - mantenimento della destinazione residenziale prevalente, con il tendenziale recupero di residenzialità e conservazione del tessuto sociale esistente e di radicamento storico, con particolare riferimento agli esercizi commerciali ed artigianali che contribuiscono all'identità specifica;
 - restauro dei complessi e degli edifici d'interesse storico, artistico e documentario con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana;
 - integrazione dei servizi e delle attrezzature mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
 - manutenzione e recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
 - riqualificazione urbana ed edilizia degli edifici e delle aree degradate.
3. Conservazione degli spazi pubblici: Gli interventi non devono alterare l'aspetto dei luoghi e delle aree di pertinenza; pertanto:
 - non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento dei muri di cinta originari e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;
 - la superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc., dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato, cubetti;
 - gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti percepibili dalle pubbliche vie, vanno accompagnati da uno specifico studio sui materiali, i colori e le forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano;
 - le aree libere, scoperte di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva locale.
4. Continuità e qualità dei percorsi di accesso al centro storico e al nucleo antico: Gli interventi devono essere finalizzati a ricostituire la continuità tra le aree marginali ed i tessuti di antica formazione; gli spazi attrezzati per la sosta e la manovra degli autoveicoli devono possibilmente essere localizzati all'esterno del centro storico, con adeguato studio d'inserimento ambientale ed eliminazione degli impatti conseguenti.
5. Accessibilità e visibilità del centro storico, del nucleo antico, degli edifici: Gli interventi non devono alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi incoerenti o contrastanti; pertanto:
 - non sono ammessi tamponamenti e chiusure (anche parziali) di scale esterne, balconi e terrazze prospicienti spazi pubblici; unica eccezione la chiusura di porticati interni ai cortili nei limiti ammessi e con vetrate trasparenti e risalto degli elementi strutturali;
 - non sono ammesse chiusure e coperture (anche parziali) con materiali di natura precaria quali legno, plastica, lastre in fibrocemento;
 - la realizzazione o la chiusura delle aperture esterne, laddove consentita e/o per l'adeguamento a norme regolamentari igienico-sanitarie, deve tenere conto di principi di regolarità compositiva e di allineamento propri degli edifici originari;

- è concessa, in generale, la possibilità di inserire scale e impianti tecnici interni, purché nel rispetto di tutte le altre prescrizioni generali, con l'esclusione comunque dei volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti o previste;
 - le reti di distribuzione dovranno essere interrato, in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici; il permanere di cavi e tubazioni in vista è ammesso solo per obbligo di legge;
 - le tinteggiature vanno realizzate a calce tradizionale o con tinte a base di silicati, secondo le indicazioni del Piano del colore e sottoposte preliminarmente al parere dell'Organo competente.
6. **Caratteri del patrimonio esistente:** Fatte salve le specifiche prescrizioni su edifici vincolati:
- è fatto obbligo, soprattutto per le parti esterne degli edifici e degli accessori, di impiegare i materiali caratteristici e più diffusi nella tradizione costruttiva locale escludendo l'uso di materiali impropri sia per l'apparato costruttivo sia per le opere di finitura;
 - è fatto obbligo di non modificare l'andamento originario delle coperture, degli sporti di gronda, dei cornicioni; le coperture, di norma, avranno forma e falde inclinate con manto di copertura in laterizio;
 - è fatto obbligo di conservare gli elementi architettonici singolari, significativi o di valore storico e documentario, quali portali, logge, archi, portici, strutture voltate e/o in legno, pozzi, scenari, edicole, lapidi, antichi comignoli, muri o recinzioni di tipo tradizionale;
 - è fatto obbligo di conservare l'intero apparato decorativo esterno ed interno dell'edificio quali sovraporche, rosoni, cornici, marcapiani, fregi, lesene, affreschi, pitture murali, decorazioni, sculture, bassorilievi.
7. Le suddette disposizioni sono integrative e prevalenti su quelle del RE che si richiama, in particolare di quelle contenute al Titolo II, IV e V; ogni intervento deve essere opportunamente documentato.

Art. 2.2.5

Interventi nelle aree agricole e negli insediamenti rurali

-
1. Gli interventi diretti, ed anche la pianificazione esecutiva, per le aree e gli edifici ricompresi nelle aree agricole e negli insediamenti rurali, di cui alle specifiche e distinte aree omogenee, devono perseguire lo scopo di migliore utilizzazione funzionale, di valorizzazione, recupero, riuso del patrimonio edilizio esistente e sono disciplinati con particolari disposizioni.
 2. **Impianto tipologico:** Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli elementi tipologici e morfologici propri del contesto di riferimento nel quale sono inseriti; in particolare:
 - la composizione dei volumi edificati dovrà tendere alla ricostruzione della 'corte agricola' con disposizione degli edifici secondo uno schema che riproponga la caratterizzazione tipica degli insediamenti rurali (disposizione ad < L > ad < U > o corte chiusa) evitando la formazione di edifici a piastra continua di grandi dimensioni;
 - gli interventi, anche quelli minori, non dovranno alterare l'immagine consolidata del paesaggio agrario e dei caratteri costruttivi rurali, inserendosi in modo da evitare impatto a livello percettivo e mitigando, ove possibile, gli impatti esistenti;
 - tutti gli interventi dovranno evidenziare l'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici, nel rispetto del rapporto di copertura prescritto per la specifica area omogenea.
 3. **Tipologie edilizie:** Gli interventi, in particolare quelli ricadenti negli insediamenti rurali, dovranno salvaguardare i caratteri ricorrenti e tipici dell'edilizia rurale legati agli aspetti spaziali, fisici, morfologici e tecnici, garantendone la riconoscibilità pur perseguendo un buon grado di idoneità funzionale, distributiva e dimensionale; pertanto:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia, finalizzati sia all'utilizzo a scopi agricoli degli immobili sia al loro riutilizzo funzionale, dovranno comunque avere carattere prevalentemente conservativo e prestare particolare attenzione alla realizzazione di nuovi collegamenti verticali all'interno degli immobili, alla dotazione di nuovi spazi accessori alla residenza, al parziale tamponamento dei consistenti volumi 'vuoti' esistenti;
 - i nuovi blocchi scala saranno realizzati in prosecuzione delle maniche dei fabbricati esistenti, con la stessa profondità e lo stesso modulo distributivo delle aperture, evitando di creare corpi edilizi

in contrasto con i caratteri compositivi del fabbricato; saranno comunque da preferire, ove possibile, scale interne alle singole unità immobiliari;

- il tamponamento dei fabbricati parzialmente aperti, quali portici e fienili, dovrà avvenire in arretramento rispetto al filo degli elementi verticali di sostegno, con materiali contrastanti, nel rispetto delle regole compositive originarie per quanto concerne i nuovi orizzontamenti e salvaguardando le caratteristiche grate in elementi edilizi, se presenti;
 - l'ampliamento dei fabbricati esistenti non potrà essere realizzato mediante raddoppio della manica strutturale; le coperture dovranno essere mantenute a due falde;
 - dove non è possibile ricavare spazi accessori per la residenza attraverso il recupero dei fabbricati esistenti, sarà consentita la realizzazione di nuovi piccoli fabbricati con tipologie tradizionali, nel rispetto dell'impianto tipologico complessivo;
 - dovranno essere conservate e valorizzate le emergenze storico - documentarie rurali;
 - gli elementi singolari di tipo architettonico o iconico o della tradizione locale (salti d'acqua, forni, colonnati, elementi voltati, portali, ecc.), anche in assenza di puntuale localizzazione, vanno salvaguardati e valorizzati nei loro caratteri originali.
4. Materiali e trattamenti superficiali: Gli interventi, in particolare quelli ricadenti negli insediamenti rurali, dovranno rispettare i caratteri architettonici ed edilizi tradizionali e riferirsi alle preesistenze, con particolare attenzione:
- ai tamponamenti esterni per i quali è vietato l'impiego di materiali incongrui con le caratteristiche del paesaggio agrario;
 - ai manti di copertura per i quali è da preferirsi il reimpiego dei coppi o materiale laterizio;
 - ai trattamenti superficiali, alle coloriture e tinteggiature, ai materiali dei serramenti, ai sistemi di chiusura, alle gronde.
5. Le suddette disposizioni sono integrative e prevalenti su quelle del RE che si richiama, in particolare di quelle contenute al Titolo II, IV e V; ogni intervento deve essere opportunamente documentato.

CAPO 3° - DESTINAZIONE D'USO, VARIAZIONE AL PROGETTO

Art. 2.3.1

Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono definite dalle seguenti categorie urbanistiche principali e, all'interno delle stesse, per articolazioni:
- a) Destinazioni residenziali:
 - a1 - Residenza civile ed usi assimilabili e compatibili, comprese le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali); sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, parcheggi ed altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking.
 - a2 - Residenza civile in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio, per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.
 - b) Destinazioni produttive, industriali o artigianali:
 - b1 - Attività industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso dei semi - lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate.
 - b2 - Attività artigianali di produzione e di servizio; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, il commercio dei beni prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate; per l'artigianato di servizio e/o di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività artigianali di produzione.
 - b3 - Attività artigianali di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non con annessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticcerie, abbigliamento, simili).
 - b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere, in depositi coperti o all'aperto; sono inclusi la commercializzazione di servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.
 - b5 - Attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti; è compresa la commercializzazione delle merci costituenti componenti di produzione.
 - b6 - Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione; sono comprese le attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e dei prodotti usati.
 - b7 - Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
 - c) Destinazioni commerciali:
 - c1 - Esercizi commerciali di vicinato al dettaglio; sono inclusi i depositi, i magazzini, i locali di lavorazione, i servizi, le superfici espositive, gli uffici connessi alle attività insediate.
 - c2 - Esercizi commerciali in medie e grandi strutture di vendita, ai sensi della vigente legislazione in materia, con relativi depositi, magazzini, locali di lavorazione, servizi, superfici espositive, amministrazione aziendale.
 - c3 - Attività per il commercio all'ingrosso con relativi depositi, magazzini, locali di lavorazione, servizi, superfici espositive, amministrazione aziendale.

- c4 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi con relativi depositi, magazzini, locali di lavorazione, servizi, uffici connessi alle attività insediate.
- c5 - Attività espositive con relativi depositi, magazzini, servizi, uffici connessi alle attività insediate.

d) Destinazioni ricettive:

- d1 - Attività delle aziende alberghiere; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale riunioni e convegni; sono incluse le attività connesse di artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale.
- d2 - Attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

e) Destinazioni direzionali:

- e1 - Attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, gallerie d'arte, amministrazione aziendale e simili).
- e2 - Attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici, istituzioni.

f) Destinazioni agricole:

- f1 - Attività agricole comprese le attrezzature per la coltivazione dei fondi e l'allevamento zootecnico purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, cantine, depositi.
- f2 - Attività di prima trasformazione e lavorazione, locali per la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, comprese le attività di amministrazione aziendale direttamente complementari.
- f3 - Attività relative agli insediamenti di tipo agroindustriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del C.C., comprese stalle, silos, magazzini, depositi.
- f4 - Attività di agriturismo, connesse e complementari con le attività agricole, di ricezione e ospitalità, somministrazione di pasti e bevande, attività ricreative, sportive e culturali, da svolgere nei locali siti nell'abitazione dell'imprenditore nonché in edifici esistenti non più necessari per la conduzione del fondo.
- f5 - Attrezzature per l'equitazione, la pesca sportiva, le attività del tempo libero compatibili in area agricola, comprese le attività commerciali - ricettive e di amministrazione aziendale direttamente complementari.
- f6 - Residenza rurale in aree agricole, complementare e di supporto all'attività produttiva agricola, costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.

g) Destinazioni di servizio:

- g1 - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago, lo sport, il verde, il tempo libero, scuole, sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose, ricreative, servizi assistenziali e sanitari, residenze per anziani, impianti privati per il ricovero e la custodia di autoveicoli.
- g2 - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto, attrezzature culturali, politiche, ricreative, teatri, ritrovi, attrezzature per il tempo libero, mercati, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, parcheggi, ricovero e custodia di autoveicoli.
- g3 - Attrezzature e servizi sociali per gli addetti: parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.
- g4 - Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

2. Con modifica dello strumento urbanistico vigente, approvata con le procedure dell'art. 17, comma 7°, della LR 56/77 s.m.i., è possibile individuare all'interno delle categorie urbanistiche principali del precedente comma e delle articolazioni già previste nelle presenti norme, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso costituenti specifiche suddivisioni funzionali.
3. L'Amministrazione comunale può ammettere, con propria deliberazione e sulla base di specifici progetti, articolazioni di destinazioni d'uso diverse da quelle previste nelle distinte aree omogenee, fermo restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.
4. Nello stesso modo del comma che precede, una diversa ripartizione delle specifiche destinazioni d'uso ammesse può essere decisa in sede di approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. In ogni caso, quando sia prescritta la compresenza di più destinazioni d'uso tra loro articolate, la modifica richiesta ed autorizzata non deve ridurre il mix funzionale ad un'unica destinazione.

Art. 2.3.2

Mutamento e modifica della destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con le previsioni e l'ammissibilità delle distinte aree omogenee; in caso contrario ogni mutamento o modifica di destinazione d'uso comporta variante del PRGC.
2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile, o dell'unità immobiliare o locale, è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione edilizia o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
3. La destinazione d'uso in atto deve essere precisata, in sede di richiesta di qualsiasi tipo di intervento, dichiarando lo stato in atto e quello risultante dall'intervento medesimo.
4. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie urbanistiche principali.
5. Costituisce modifica di destinazione d'uso, subordinata a denuncia di inizio attività, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle articolazioni; la denuncia di inizio attività, per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dal D.lgs. 42/04, ha efficacia solo dopo l'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'Organo competente alla tutela del bene vincolato.
6. Non sono necessari titoli abilitativi per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità fino a mc 400, ma non superiori a mq 100 di superficie utile lorda (Sul), che siano compatibili con le norme di attuazione del PRGC e/o degli strumenti urbanistici esecutivi per quanto riguarda le destinazioni d'uso proprie e ammesse.
7. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, deve essere verificato il rapporto tra le funzioni insediabili, previste dal piano per le varie aree omogenee, e la superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio interessato da intervento.
8. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie urbanistiche principali; l'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; l'importo corrispondente al saldo, se positivo, deve essere versato.
9. Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità a quelle attività da insediare in locali con diversa e/o non compatibile destinazione d'uso.
10. I mutamenti ed anche le modifiche di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di nuove superfici utili lorde (Sul), siano esse di tipo produttivo, commerciale, ricettivo, direzionale, soprattutto in interventi suscettibili di produrre rilevanti effetti sull'edificio interessato e/o sull'area adiacente, comportano il reperimento delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessarie a garantire la dotazione minima prevista all'art. 3.2.4 punti 2 e 3; si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 5.1.4.

-
1. Si ha variazione essenziale al progetto approvato, ai sensi della LR 19/99 e per gli effetti del testo unico in materia edilizia articoli 31 e 32, quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30% della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a mq 20 per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria urbanistica principale di cui all'art. 2.3.1;
 - b) aumento di entità superiore al 5% di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;
 - c) riduzione di entità superiore al 10% di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;
 - d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50%.
 2. Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
 3. Gli interventi di cui al comma 1°, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo.

CAPO 4° - PRESCRIZIONI FUNZIONALI E DOTAZIONALI

Art. 2.4.1

Sistemazione del luogo

1. Ogni intervento edilizio e urbanistico, di cui ai Capi precedenti, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza con eventuali rimozioni delle superfetazioni; l'Organo comunale competente, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere la sistemazione di tutto quanto sia considerato in contrasto con i pubblici interessi, ai sensi e per gli effetti delle presenti norme e del RE.
2. I progetti relativi ad interventi edilizi ed urbanistici, sia pubblici sia privati, dovranno contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo, di arredamento urbano, di superamento delle barriere architettoniche.
3. Sono valide e si richiamano le prescrizioni del RE.

Art. 2.4.2

Sistemazione del suolo e delle superfici scoperte

1. Negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti ammettendo, nelle aree esterne agli insediamenti di antica formazione, il rialzo del terreno qualora il piano di campagna sia a quota inferiore al piano strada fino a pareggiare le due quote con l'obbligo, da parte dell'Organo comunale competente, nel caso di interventi distinti, di coordinare gli interventi.
2. Sulle aree destinate dal piano ad ampliamenti di superficie utile e/o a nuova costruzione, non meno della quota percentuale di superficie permeabile (Sp) stabilita per ogni area normativa, di cui ai successivi articoli del TITOLO III, dovrà essere corredata a verde privato, con superficie a fondo erboso, o comunque permeabile, e messa a dimora di alberi ed essenze arbustee; gli impianti sportivi fissi (piscine, tennis, ecc.) si considerano superficie impermeabile; la nuova alberatura sarà disposta in modo da formare gruppi alberati, possibilmente collegati tra di loro, posti verso la viabilità principale.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la quota di superficie permeabile (Sp), sarà diminuita o non richiesta a giudizio dell'Organo comunale competente, sentita la Commissione Edilizia.
4. Non costituisce superficie coperta (Sc) la costruzione seminterrata destinata ad autorimessa emergente dal suolo non oltre m 1,20, avente copertura piana a giardino raccordata al terreno circostante.
5. Sono valide e si richiamano le prescrizioni del RE.

Art. 2.4.3

Recinzioni, muri di cinta

1. Le recinzioni ed i muri di cinta non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
2. Fuori dal centro abitato, le distanze minime dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) m 3,00 per le strade di tipo B, C e F (regionali, provinciali, comunali, vicinali e interpoderali); tale arretramento vale per le staccionate, le siepi con filo metallico, le reti metalliche su paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo;
 - b) per le recinzioni di altezza non superiori a m 1,00 sono valide le disposizioni dell'art. 26, commi 4° e 5°, del regolamento di attuazione del codice della strada;
 - c) per le recinzioni cieche, l'arretramento è quello stabilito per l'edificazione.
3. Dentro il centro abitato le recinzioni potranno essere allineate al margine esterno del confine stradale, fatte salve eventuali particolari prescrizioni dell'Organo comunale competente in sede

d'istruttoria delle singole istanze; gli smussi delle recinzioni, in prossimità degli incroci stradali, ove riportati nella cartografia di piano, non sono prescrittivi e potranno variare secondo i casi su disposizioni dell'Organo competente.

4. Nelle aree destinate alla futura viabilità, urbana ed extraurbana, in attesa di attuare quanto previsto dal piano, sono ammesse recinzioni in rete metallica su paletti senza zoccolo con l'impegno registrato da parte del proprietario o aventi causa alla rimozione dell'opera a sue spese e a semplice richiesta dell'Organo competente.
5. Nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, le distanze minime dai corsi d'acqua, scolmatori, colatori, cavi irrigui, fossi, misurate lateralmente dal piede esterno del ciglio di sponda, non possono essere inferiori a m 3,00. La tipologia di recinzione ammessa, ai sensi del RD 523/1904, è del tipo a maglia aperta con pali piantati nel terreno. Si rimanda al successivo art. 4.2.4.
6. Nella costruzione, ricostruzione, completamento di recinzioni esistenti, in particolare per quanto riguarda l'altezza ed i materiali da impiegare, sono valide e si richiamano le prescrizioni del RE.

Art. 2.4.4

Parcheggi privati, passi carrabili

1. In aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, localizzati in aree già perimetrare nella cartografia del PRGC, e a quelli che dovranno essere definiti in sede di attuazione del piano, nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni integrali, devono essere riservati idonei spazi per parcheggi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.
2. Per il calcolo dei volumi degli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, ricettiva, terziaria, si assumerà un'altezza convenzionale di m 3,00 ove l'altezza effettiva superi tale limite; nel caso di interventi a destinazione d'uso mista, il totale degli spazi a parcheggio sarà determinato dalla somma dei conteggi parziali eseguiti per le singole diverse destinazioni d'uso.
3. Tali spazi per parcheggi, comprensivi delle autorimesse, dovranno risultare collegati in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viaria di accesso.
4. I proprietari degli immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati o sulla superficie libera esterna, parcheggi delle singole unità immobiliari; tali parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici e delle ammissibilità idrogeologiche, nel rispetto delle limitazioni presenti per ogni singolo intervento nelle Schede geologico-tecniche e nella Tav. P 07.
5. Gli spazi per parcheggi privati possono essere ricavati anche in aree non facenti parte del lotto, in adiacenza e alla distanza massima di m 100.
6. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
7. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesistica ed ambientale e gli specifici provvedimenti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04, da esercitare nei modi e con le procedure stabilite.
8. Il Comune, a seguito della richiesta di privati o di cooperative e previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie, può prevedere nell'ambito del programma urbano dei parcheggi la realizzazione di attrezzature per la sosta dei veicoli da destinare a pertinenza di immobili su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di convenzione.
9. Per la regolamentazione dei passi carrabili, sono valide e si richiamano le prescrizioni del RE.

TITOLO III

CAPO 1° - ARTICOLAZIONE STRUTTURALE

Art. 3.1.1

Sistemi territoriali, aree omogenee, modalità e componenti

1. Il territorio comunale è articolato per sistemi territoriali; è suddiviso in aree omogenee che hanno valori territoriali ed ambientali comuni; alcune aree omogenee sono - a loro volta - articolate per modalità puntuali d'intervento o per componenti; ogni area omogenea - e relativa sottoclasse - è soggetta a specifiche norme che disciplinano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia; ogni area omogenea è classificata ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68:

| | |
|--|-------------|
| SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI, DEI SERVIZI: | DM 1444/68: |
| - Aree per la viabilità, aree ferroviarie | zona F |
| - Aree per impianti urbani | zona F |
| - Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico | zona F |
| - Aree per servizi ed attrezzature sociali, private d'interesse collettivo | zona F |

| | |
|--|--------|
| SISTEMA INSEDIATIVO: INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE: | |
| - Centro storico | zona A |
| - Nucleo minore di antica formazione | zona A |
| - Nucleo minore di origine rurale del complesso Schiavenza | zona A |
| - Ambiti con edifici d'interesse storico, artistico e documentario | zona A |
| - Aree a verde di valore storico - ambientale | zona A |

| | |
|---|--------|
| SISTEMA INSEDIATIVO: USI RESIDENZIALI | |
| - Aree residenziali configurate | zona B |
| - Aree residenziali di trasformazione e completamento | zona B |
| - Aree residenziali di nuovo impianto | zona C |
| - Aree residenziali di riuso | zona B |
| - Aree a verde privato | |

| | |
|--|--------|
| SISTEMA INSEDIATIVO: USI PRODUTTIVI, PER BENI E SERVIZI: | |
| - Aree produttive configurate | zona B |
| - Aree produttive di completamento | zona D |
| - Aree produttive di nuovo impianto | zona D |
| - Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali | zona D |

| | |
|--|--------|
| SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE | |
| - Aree agricole con insediamenti rurali in ambito urbano | zona E |
| - Aree agricole produttive | zona E |
| - Aree agricole con insediamenti rurali | zona E |
| - Aree agricole speciali | zona E |

CAPO 2°
SISTEMA INFRASTRUTTURALE, DEGLI IMPIANTI, DEI SERVIZI

Art. 3.2.1

Norme generali

1. Sono ricomprese nel ‘Sistema delle infrastrutture, degli impianti, dei servizi’ le aree e gli edifici destinati in modo prevalente, o totalmente, per attività pubbliche o di pubblica utilità o private d’interesse collettivo, ammettendo destinazioni complementari ed integrative alle funzioni insediate o da insediare; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d’uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. In queste aree l’intervento è riservato prioritariamente alla Pubblica Amministrazione o agli enti istituzionalmente competenti; è ammesso l’intervento diretto del privato per la realizzazione di opere di uso pubblico previa stipula di convenzione che regolamenti il regime giuridico del suolo nonché le modalità, le forme di utilizzazione del bene, le garanzie per la pubblica fruibilità; è altresì ammesso l’intervento da parte dei privati, su aree di proprietà pubblica da assegnare in concessione, definendo le modalità esecutive, l’eventuale gestione e l’uso delle opere previste.
3. Il vincolo preordinato all’esproprio, che comporti l’inedificabilità su alcune aree già classificate dal vigente piano ad usi pubblici per la realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico, dopo la sua decadenza può essere motivatamente reiterato con il rinnovo dei procedimenti previsti e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard. Si richiamano le disposizioni del testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, art. 9, comma 1° e seguenti.
4. Nel caso della reiterazione, di cui al precedente comma, è dovuta al proprietario una indennità commisurata all’entità del danno effettivamente prodotto. Si richiamano le disposizioni del testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, art. 39, comma 1° e seguenti.

Art. 3.2.2

Aree per la viabilità, aree ferroviarie

1. Sono le aree destinate alla conservazione, all’ampliamento e alla creazione di spazi per la movimentazione dei pedoni e dei mezzi su gomma e su ferro.
2. In queste aree l’intervento compete alla Pubblica Amministrazione, agli Enti preposti, o ai privati in attuazione di impegni convenzionati per quanto riguarda la viabilità.
3. Sono suddivise con la seguente classificazione:

- 1 - AREE PER LA VIABILITÀ
- 2 - AREE FERROVIARIE

1 - AREE PER LA VIABILITÀ

4. Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, gli slarghi, le piazze; in esse è ammessa la realizzazione di parcheggi ed aree verdi anche se non indicati in cartografia, nel rispetto dell’art. 3.2.4, punto 1, lettera d).
5. Le strade, ai sensi delle disposizioni di legge, sono classificate rispetto alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

C strada extraurbana secondaria:

strade extraurbane secondarie regionali:

Strada regionale n. 211 e nuova strada tangenziale in previsione.

Sono accessibili esclusivamente attraverso i nodi indicati nella cartografia di piano o attraverso nuove immissioni di altre strade, purché queste distino non meno di m 300 dai nodi previsti.

| | |
|----------------------------------|--|
| C strada extraurbana secondaria: | <p>strade extraurbane secondarie provinciali: Strada provinciale n. 6 (Granozzo – Terdobbiato) È accessibile mediante immissione delle strade locali, interne o rurali per le quali sussisterà l'obbligo di dare precedenza. Le nuove immissioni dovranno distare fra loro e da quelle preesistenti, almeno m 300. È ammesso il mantenimento degli accessi diretti dai lotti già esistenti.</p> |
| F strada locale urbana: | <p>strade comunali interne al centro abitato o assoggettate all'uso pubblico. Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto anche da lotti.</p> |
| F strada locale extraurbana: | <p>strade comunali o ex vicinali esterne agli abitati. Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto.</p> |
| - strada di servizio: | <p>strade affiancate ad una strada principale, comunali o private assoggettate all'uso pubblico, aventi la funzione di consentire la sosta e il raggruppamento degli accessi alle proprietà laterali alla strada e viceversa, nonché le manovre dei veicoli non ammesse sulla strada principale. Sono accessibili mediante immissione nei punti previsti dal piano o in quelli stabiliti dagli strumenti attuativi.</p> |
| 6. | <p>I nuovi tracciati e le sezioni stradali, rilevabili graficamente nella cartografia di piano, hanno valore di massima dell'opera, fermo restando le previste demolizioni, e possono subire, in sede di progetto esecutivo, lievi modifiche, purché ricomprese nelle fasce di rispetto, senza che tali modifiche comportino variante al PRGC.</p> |
| 7. | <p>Nell'ambito degli interventi soggetti a strumenti urbanistici esecutivi o interventi diretti convenzionati, possono essere previste opere stradali destinate sia al traffico pedonale e ciclabile sia al traffico veicolare non riportate nella cartografia di piano senza che ciò comporti variante al PRGC. L'ipotesi di tracciato della nuova tangenziale e relativa rotatoria della SR 211 della Lomellina, indicata nelle tavole di PRGC, assume valore meramente indicativo e costituisce (sezione stradale, fasce di rispetto) ambito inedificabile a fini diversi da quelli viabilistici e area di salvaguardia per le eventuali future realizzazioni di tratte stradali che - in sede di progetto esecutivo - a seguito anche della valutazione di impatto ambientale, potrà subire sostanziali modifiche. La redazione del progetto della strada dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al D.lgs. n. 152/2006 ed alle leggi vigenti di settore.</p> |
| 8. | <p>Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.</p> |
| 9. | <p>Fermo quanto previsto dal RE in materia, è prescritto l'obbligo della consegna dei punti fissi da parte del competente Ufficio comunale per il tracciamento di primo impianto della viabilità; disposizioni in merito agli allineamenti, alle sezioni stradali e ai marciapiedi, alla posizione dei muri di cinta, possono essere disposte in sede di istruttoria delle singole istanze.</p> |
| 10. | <p>Le aree dei nodi viari e delle rotatorie stradali, ove previste, sono soggette a riqualificazione ambientale e sistemazione ambientale (cfr. definizioni art. 4.3.1) con interventi di piantumazione e inerbimento nel rispetto delle norme del regolamento di attuazione del Codice della Strada.</p> |
| 11. | <p>Particolare cura dovrà essere data nella progettazione della nuova viabilità per quanto riguarda la compatibilità ambientale; i reliquati catastali dovranno essere ricomposti tra loro al fine di formare quinte alberate a protezione dei tracciati.</p> |

12. Nel caso di cessione gratuita delle aree per la viabilità, così come classificate e destinate dal PRGC, non ricomprese in strumenti urbanistici esecutivi e in interventi diretti convenzionati, è ammesso il riconoscimento della volumetria derivante dall'applicazione del parametro di densità fondiaria riferita all'area adiacente di proprietà; nel caso il riconoscimento risulti superiore a quanto ammissibile per le distinte aree omogenee, è consentito un esubero non superiore al 20% dei parametri di utilizzazione fondiaria, densità fondiaria, rapporto di copertura, previsti per le distinte aree omogenee escludendo, per i casi interessati, ulteriori incrementi.

2 - AREE FERROVIARIE

13. Sono le aree destinate alle sedi ferroviarie esistenti, ai loro ampliamenti, ai relativi servizi ed impianti per le quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie, sono disciplinate da leggi e decreti in materia.
14. Il piano conferma la situazione esistente (ferrovia Novara - Alessandria) sia per quanto riguarda il tracciato ferroviario sia per le consistenze pertinentziali, di controllo, di servizio.

Art. 3.2.3

Aree per impianti urbani

1. Sono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi quali impianti tecnologici pubblici, impianti cimiteriali, impianti tecnici eseguiti da enti pubblici o che operano per la pubblica utilità.
2. Gli impianti radioelettrici, così come definiti dalla Legge 36 del 22/02/2001, dalla LR 19 del 03/08/2004 e dalla DGR 16-757 del 05/09/05, devono rispettare i criteri generali ivi contenuti per la localizzazione, le misure di cautela per le aree sensibili e garantire il rispetto dei limiti di esposizione stabiliti dalla normativa vigente.
3. Il Comune può adottare un Regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale, minimizzare l'esposizione rispetto a siti sensibili individuati in modo specifico, con esclusione della possibilità di introdurre limitazioni alla localizzazione in aree generalizzate del territorio e sui valori di attenzione e sugli obiettivi di qualità riservati allo Stato. Per la compatibilità paesaggistica degli impianti, il Regolamento potrà inoltre stabilire disposizioni alle quali dovranno attenersi le proposte progettuali in relazione allo specifico contesto, in particolare:
 - 1) svolgere indagini mirate, nel caso dei grandi impianti, innanzitutto per la scelta del luogo di installazione più idoneo (che tenga conto dei caratteri storici, percettivi e simbolici del paesaggio) e la determinazione dell'area di influenza visiva;
 - 2) rilevare e controllare con la predisposizione del progetto le condizioni di intervisibilità, al fine di non diminuire la qualità paesaggistica dell'ambito territoriale;
 - 3) mostrare in dettaglio le soluzioni di mitigazione degli impatti percettivi e ambientali inevitabili e delineare eventuali riequilibri.

Il Comune, in conformità alle disposizioni di cui sopra, si è dotato del Regolamento che titola: 'Regolamento comunale per la disciplina e la localizzazione degli impianti di telefonia mobile e telecomunicazioni' approvato con DCC, fase del Progetto Definitivo.

Art. 3.2.4

Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico

1. Sono le aree, individuate nella cartografia di piano ai sensi di leggi statali e regionali, destinate, o da destinare, per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico, a volte denominate per semplicità come 'standard'; il reperimento di ulteriori aree e la specifica destinazione d'uso è prescritta con norme di attuazione del piano.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà di norma essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di enti pubblici, operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente in modo contestuale a interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia e urbanistica in esecuzione di impegni convenzionali.
3. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione a garanzia del regime di uso pubblico delle stesse; le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di densità fondiaria.

4. Nel caso di cessione gratuita, accettata dal Comune, delle aree per servizi ed attrezzature, non ricomprese in strumenti urbanistici esecutivi e in interventi diretti convenzionati, è ammesso il riconoscimento della volumetria o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria riferiti all'area adiacente di proprietà se individuata con specifica destinazione nel PRGC vigente e nel rispetto dei parametri di zona ad essa assegnati.
5. I progetti attuativi delle aree per servizi e attrezzature possono prevedere l'aggregazione di aree polifunzionali laddove risulti necessario e opportuno definire, ai fini della accessibilità e della funzionalità, la continuità e/o l'integrazione di servizi omologhi come stabilito dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i. Dette modificazioni della destinazione delle aree non costituiscono variante al PRGC.
6. Nelle more di predisposizione dei progetti d'intervento delle aree per servizi ed attrezzature, è ammessa la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici esistenti.
7. Le aree per servizi ed attrezzature devono essere computate per ogni singolo intervento e in modo distinto per la destinazione residenziale, produttiva, commerciale, ricettiva, direzionale.
8. Le aree per servizi ed attrezzature sociali sono definite per destinazioni d'uso e classificate:

- 1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- 2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali - artigianali)
- 3 - PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, RICETTIVI, DIREZIONALI.

Le quote minime devono rispettare i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.; tutte le aree destinate a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovranno contenere la percentuale di superficie impermeabilizzata, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi drenanti tali da consentire il massimo grado di inerbimento parziale, riducendo le pavimentazioni alle sole aree necessarie al transito di pedoni, e prevedere la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone, quali elementi di mitigazione, al fine di garantire una elevata qualità ambientale.

1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

9. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
 - a) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie); l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie, sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

| | | |
|---------------------------------|--|--------------------------|
| - If (indice densità fondiaria) | = 1,50 mc/mq; | 2,00 mc/mq per esistente |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 30%; | 50% per esistente |
| - D (distanza costruzioni) | = 12 m | |
| - Dc (distanza confini) | = articolo 1.2.3 | |
| - Ds (distanza strade) | = articolo 1.2.3 | |
| - Df (visuale libera) | = 12,00 m | |
| - H (altezza) | = 7,50 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche. | |
| - Parcheggi privati | = articolo 2.4.4 | |
 - b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, civiche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie); l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

| | |
|---------------------------------|---|
| - If (indice densità fondiaria) | = 2,00 mc/mq (escluse chiese, campanili, simili) |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 40% |
| - D (distanza costruzioni) | = articolo 1.2.3 |
| - Dc (distanza confini) | = articolo 1.2.3 |
| - Ds (distanza strade) | = articolo 1.2.3 |
| - Df (visuale libera) | = articolo 1.2.3 |
| - H (altezza) | = 10,70 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 3 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche. |
| - Parcheggi privati | = articolo 2.4.4 |

In particolare, si evidenziano le seguenti aree ed attrezzature:

- b1) L'area dell'isola ecologica, meglio identificata con la sigla < IE >, è destinata allo stoccaggio momentaneo dei rifiuti solidi urbani ingombranti e per la raccolta differenziata; la recinzione avrà altezza non superiore a m 3,00; sono ammessi sull'area piccoli fabbricati e tettoie di altezza non superiore a m 3,50, o libera solo se motivata dal tipo d'uso del fabbricato, funzionali alle attività in atto con un rapporto di copertura non superiore al 20%; in prossimità dei confini è prescritta la formazione di opere di compensazione ambientale, per ridurre l'impatto su aree circostanti, costituite da filtro alberato.
- c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; si prescrivono per la realizzazione di interventi edilizi i seguenti parametri:
- Rc (rapporto di copertura) = 20%
 - Dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
 - H (altezza) = 1 piano fuori terra; libera per tipologia sportiva
 - Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici destinati a punti di ristoro (chioschi, bar, ristorazione) con un massimo di mq 150 di superficie utile lorda. Dovranno essere rispettati e valorizzati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.
 - Parcheggi privati = articolo 2.4.4
- d) Aree a servizio della mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico in superficie o sottoterra, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni); si prescrivono le seguenti tipologie e parametri:
- 1) i parcheggi possono essere realizzati a raso, considerando un posto auto comprensivo dello spazio di sosta e manovra pari mediamente a mq 26, o in strutture pluripiano, assumendo un posto auto pari mediamente a mq 28; in questo ultimo caso dette strutture non rientrano nei calcoli della superficie utile lorda (Sul) e della superficie coperta (Sc);
 - 2) i parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, con stalli regolamentari, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti in struttura a pettine con corsia di manovra esterna alla rete stradale non inferiore a m 3,00;
 - 3) le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con 1 essenza arborea ogni 3 posti auto e con siepi arbustive di bordo o a separazione degli stalli.

2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

10. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
- a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) nella dotazione minima:
 - 1) per le aree di nuovo impianto, del 20% della superficie territoriale (St);
 - 2) per le aree di riordino e di completamento infrastrutturale e per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, ristrutturazione, completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf).
 - b) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali aree; qualora non sia possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza, per le sole attività già insediate alla data di adozione del PRGC, è ammesso reperirle, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 200 su aree a destinazione compatibile, con l'obbligo in questo ultimo caso dell'asservimento ad uso pubblico.
 - c) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera a) in relazione alla dimensione e alla tipologia de-

gli insediamenti previsti; nel caso di parcheggi, si richiamano i criteri e le disposizioni del precedente punto 1 lettera d).

- d) Le aree a standard aggiuntivi, relative all'insediamento di attività ammissibili e compatibili con la residenza - limitatamente all'artigianato di servizio - sono reperite, in quanto assimilabili, assumendo i criteri di calcolo della dotazione minima delle aree commerciali, di cui al successivo punto 3.

3 - PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, RICETTIVI, DIREZIONALI

11. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
- a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, ricettivi, direzionali nella dotazione minima:
- 1) per le aree di nuovo impianto, del 100% della superficie utile lorda (Sul) e nel rispetto dell'art. 21, comma 1, punto 3 e comma 2 della LR 56/77 s.m.i.;
 - 2) per gli interventi all'interno del centro storico, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, dell'80% della superficie utile lorda (Sul);
 - 3) per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, di cui all'art. 4 del D.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere assicurati gli standard per il fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui alla LR 28/99, come specificato dalla DCR 563-13414 s.m.i. e nella tabella dell'art. 3.6.2, punti 6) e 7).
- b) Non meno del 50% delle aree del presente comma, punto 1 e 2, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
- c) Per gli insediamenti per i quali sono previste sale per riunioni e convegni, per lo spettacolo e la musica, nei valori previsti alla precedente lettera a) e b) o in aggiunta agli stessi, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 posti a sedere; per pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo liberi ricadenti in centri commerciali, nel caso gli stessi siano eccedenti il 20% della superficie di vendita del centro, è stabilito un incremento di 1 posto auto ogni 20 mq; si richiamano i criteri e le disposizioni del precedente punto 1 lettera d).
- d) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali fasce, o anche su piani sovrapposti nel sottosuolo o in apposite attrezzature.
- e) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera b) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti e soprattutto in relazione al bisogno indotto di parcheggi.
12. Per tutte le aree dei precedenti punti 1, 2 e 3 sono inoltre valide le seguenti disposizioni: le aree per servizi ed attrezzature sono al netto della viabilità pubblica; possono essere interessate dalla realizzazione di passaggi pedonali e carrai ad uso di lotti interclusi di proprietà privata a condizione che tali interferenze non incidano in termini tali da pregiudicare la funzionalità dell'attrezzatura e del servizio.

Art. 3.2.5 Aree per servizi ed attrezzature sociali, private d'interesse collettivo

Definizione:

1. Sono le aree, individuate nella cartografia di piano, destinate ad attrezzature e servizi privati, anche di enti di interesse collettivo, che integrano i servizi pubblici.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: attività private di carattere sociale (g1), comprese attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, per il tempo libero e lo sport.
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni di servizio privato comprendenti:
- attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)

- la residenza di civile abitazione in insediamenti di servizio (a2) necessarie per la custodia continuativa dell'immobile; la volumetria massima ammessa per la residenza, in aree a destinazione a) del successivo comma 6°, è di mc 450.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con intervento edilizio diretto e, nei casi previsti, tramite intervento edilizio diretto convenzionato.

Tipi di intervento ammessi:

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 b) risanamento conservativo e restauro conservativo, per gli edifici con tale obbligo;
 c) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
 d) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
 e) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
 f) demolizione;
 g) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione.

Parametri:

6. a) Aree per attrezzature e servizi:
- If (indice densità fondiaria) = pari all'esistente per i fabbricati insistenti sull'area con incremento di mq 25 per adeguamenti igienico funzionali; per interventi di nuova costruzione If 1,00 mc/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 40%
 - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
 - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
 - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
 - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
 - H (altezza) = 10,70 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 3 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
 - Parcheggi privati = articolo 2.2.4
- b) Aree per attrezzature del tempo libero e sport:
- Rc (rapporto di copertura) = 10%
 - Dc (distanza confini) = 10 m minimi
 - H (altezza) = 1 piano fuori terra
 - Parcheggi privati = articolo 2.2.4

Disposizioni particolari:

7. Il Comune, nel caso di interventi in aree destinate per attività del tempo libero e dello sport, può procedere con la stipula di convenzione con la quale garantire le modalità di uso pubblico delle attrezzature - o di parti delle stesse - e il fabbisogno indotto di parcheggi per veicoli e cicli.
8. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); per le aree destinate al tempo libero e sport la porzione permeabile non può essere inferiore al 60%; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.

CAPO 3°
SISTEMA INSEDIATIVO: INSEDIAMENTI D'ANTICA FORMAZIONE

Art. 3.3.1

Norme generali

-
1. Sono ricomprese nel 'Sistema insediativo: insediamenti d'antica formazione' le parti del territorio ove sono presenti, pur con alterazioni dell'integrità originaria, agglomerati urbani addensati di antica origine e formazione, nuclei minori, singoli edifici e manufatti; il PRGC individua:
 - 1 - Centro storico
 - 2 - Nucleo minore di antica formazione
 - 3 - Nucleo minore di origine rurale del complesso Schiavenza
 - 4 - Ambiti con edifici d'interesse storico, artistico e documentario.
 - 5 - Aree a verde di valore storico - ambientale
 2. Il centro storico è individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1°, punto 1) della LR 56/77 s.m.i.; è un agglomerato urbano di antica formazione di particolare pregio ambientale e che, per caratteri architettonici, tipologici, morfologici, costituisce unità culturale e storica.
 3. I nuclei minori, di antica formazione, sono individuati ai sensi dell'art. 24, comma 1°, punto 2) della LR 56/77 s.m.i.; sono agglomerati con caratteri ambientali e documentari della tradizione locale.
 4. Gli ambiti con edifici d'interesse storico - artistico e documentario sono individuati ai sensi dell'art. 24, comma 1°, punto 2) LR 56/77 s.m.i.; rappresentano gli ambiti ove sono presenti edifici di particolare pregio compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/04 o individuati come tali, anche di tipo documentario, costituenti beni di riferimento territoriale o di caratterizzazione.
 5. L'area a verde di valore storico - ambientale è individuata ai sensi dell'art. 24, comma 1°, punto 1) LR 56/77 s.m.i.; rappresenta l'originaria estensione del giardino del Castello.
 6. In relazione al riconoscimento del valore storico, architettonico, ambientale o documentario dei distinti ambiti, sono definite modalità puntuali d'intervento che disciplinano le destinazioni d'uso, le modalità d'attuazione, i tipi, i parametri, le disposizioni particolari; tali modalità puntuali d'intervento coincidono con quelle previste dalla legge 457/78 art. 31 costituendone di fatto una specificazione:
 - art. 3.3.2 Centro storico
 - art. 3.3.3 Nucleo minore di antica formazione: Ambiti di Recupero A
 - art. 3.3.4 Nucleo minore di antica formazione: Ambiti di Recupero B
 - art. 3.3.5 Nucleo minore di antica formazione: Ambiti di Recupero C
 - art. 3.3.6 Nucleo minore di origine rurale del complesso Schiavenza
 - art. 3.3.7 Ambiti con edifici d'interesse storico, artistico e documentario
 - art. 3.3.8 Aree a verde di valore storico - ambientale.
 7. Gli ambiti, di cui al precedente comma 6°, denominati Recupero A, Recupero B, Recupero C, individuano le 'zone di recupero' del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 457/78; la formazione di piani di recupero è normata all'art. 3.3.5.
 8. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici ad attuale altro uso, purché debitamente accatastati o autorizzati, nel rispetto dei limiti e delle norme relative all'area omogenea in cui si collocano.
 9. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti, purché compatibili con la residenza, con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali sempre se compatibili con la residenza e nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A.
 10. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree residenziali potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere rico-

- struiti o sostituiti da fabbricati con la medesima destinazione d'uso; dovrà essere previsto, nel tempo e con il coordinamento dell'Amministrazione comunale, la rilocalizzazione delle attività esistenti.
11. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, che possono determinare nocività e molestia (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.
 12. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su parere degli Organi competenti in materia, si richiederà con ordinanza dell'Autorità comunale, entro i tempi che saranno definiti di comune accordo, la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione in sede impropria.
 13. Le norme del presente articolo, commi 7° e seguenti, si applicano nei limiti e con le specificazioni delle norme relative alle diverse aree omogenee di cui ai successivi articoli.

Art. 3.3.2

Centro storico

Definizione:

1. È l'ambito costituente il nucleo centrale degli insediamenti a corona della piazza; sono presenti edifici con caratteri storici e/o di antica formazione ai quali si alternano edifici di epoca più recente che presentano l'esigenza di integrale risanamento e valorizzazione funzionale.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: attività in atto connesse con la tipologia propria dell'edificio.
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la tipologia propria dell'edificio compreso:
 - residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1)
 - artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2, g3)
 - i mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nei limiti prescritti e nel rispetto, in ogni caso, del mantenimento del tessuto sociale preesistente, della tipologia e della destinazione propria dell'edificio al fine di evitare usi incompatibili con il carattere storico od artistico o pregiudizievole per la conservazione o l'integrità dei beni.

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. Per gli ambiti individuati come 'Centro storico: Ambiti con edifici d'interesse storico, artistico e documentario' sono valide le norme dell'art. 3.3.7.
6. Per gli ambiti individuati come 'Centro storico: Ambiti a risanamento e restauro conservativo', nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono ammessi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) restauro conservativo.

Parametri e prescrizioni:

7. L'indice di densità fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente.

Disposizioni particolari:

8. Per gli edifici esistenti di tipo rustico ed accessorio, situati nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione di tipo A strettamente indispensabili all'insediamento di destinazioni residenziali e accessorie. Tali interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne con

- l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti di quelli esistenti.
9. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi rustici, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.2.3.
 10. Ogni intervento sarà sottoposto al preventivo parere vincolante degli Organi statali e/o regionali competenti, con le precisazioni dell'art. 4.3.2.

Art. 3.3.3

Nucleo minore di antica formazione: Ambiti di recupero A

Definizione:

1. Sono gli ambiti di epoca recente, o recentemente ristrutturati, in buone condizioni manutentive e d'uso che non necessitano di particolari interventi edilizi o dove gli interventi necessari sono di ripristino, sostituzione parziale, modificazioni planimetriche parziali, adeguamenti igienico - funzionali.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, comprendenti:
 - artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono ammessi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, compreso il recupero dei rustici;
 - d) ristrutturazione di tipo C, limitatamente agli edifici individuati;
 - e) all'interno dei cortili, prima o congiuntamente agli interventi ammessi, devono essere demolite le superfetazioni e le parti incongrue; gli interventi sono finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili e/o a proporre una coerente soluzione formale dell'insieme.

Parametri e prescrizioni:

6. L'indice di densità fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente ammettendo gli aumenti derivanti da interventi di ristrutturazione di tipo B; nel caso del recupero ai fini abitativi dei rustici, il rapporto di copertura non può superare il 40% per ogni singolo lotto interessato.

Disposizioni particolari:

7. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi rustici, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.2.3.
8. È fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde, nel rispetto delle norme di cui agli articoli 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
9. Devono essere riservati, in interventi di demolizione e ricostruzione, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Definizione:

1. Sono gli ambiti di epoca non recente, privi di valore architettonico e ambientale, prevalentemente esistenti all'interno dei cortili o costituenti unità cortile, che versano in condizioni statico - igieniche tali da necessitare di radicali interventi di trasformazione anche con operazioni di demolizione e ricostruzione e/o semplici interventi di ricomposizione volumetrica, al fine di migliorare le condizioni ambientali dell'area e d'uso degli edifici.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, comprendenti:
 - artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono ammessi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, compreso il recupero dei rustici;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo C, limitatamente agli edifici individuati;
 - e) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti.
6. È ammessa, previo parere della Commissione regionale, la demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili, anche se non individuati nella tavola delle demolizioni, di tipo rustico o accessorio non meritevoli di conservazione e per il miglioramento delle condizioni ambientali, con la possibilità di recuperare tali volumi, ed esclusivamente se gli stessi hanno una effettiva consistenza volumetrica, nei casi seguenti:
 - a) in interventi finalizzati alla ricomposizione e accorpamento, nel rispetto dei parametri planovolumetrici esistenti;
 - b) in interventi finalizzati al completamento delle cortine su strada o all'allineamento delle gronde, sempre e solo per mezzo di sopralzi di edifici inseriti nelle cortine d'ambito, nel limite di tre piani abitabili fuori terra, o del numero dei piani esistenti, o del numero di piani degli edifici contigui se più alti, e all'interno delle sagome di tali edifici;
 - c) in interventi finalizzati al prolungamento e alla sopraelevazione di edifici in testata ad una cortina e fino a raggiungere l'altezza dell'edificio concomitante;
 - d) in interventi finalizzati a dotare gli edifici di servizi e collegamenti verticali efficienti; in questo caso è anche ammesso l'ampliamento trasversale sui prospetti meno significativi.
7. Gli interventi di demolizione parziale o totale e successiva ricostruzione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) è fatto obbligo di adeguare l'andamento dei tetti e l'inclinazione delle falde a quelli degli edifici adiacenti ammettendo modifiche alle quote d'imposta e di colmo delle coperture nel limite massimo di m 1,00;
 - b) è fatto obbligo di seguire gli allineamenti prevalenti, di rispettare le distanze esistenti dai fabbricati vicini;
 - c) è fatto obbligo in tutte le facciate e a tutti i livelli, particolarmente in quelle prospicienti spazi pubblici, di curare la forma delle aperture con una soluzione formalmente ordinata anche nei con-

- fronti di edifici adiacenti in caso di fronte continuo, con la possibilità di mutare le aperture o le finestre in forma, posizione e numero mantenendo, comunque, un rapporto pieni/vuoti coerente con l'intorno ed il taglio verticale delle aperture che dovranno conservare il rapporto 1 a 2;
- d) è esclusa nelle facciate prospicienti spazi pubblici la previsione di balconi, ballatoi, logge, terrazze, quando non esistenti nell'edificio originale; nelle facciate interne, o comunque non prospicienti su spazi pubblici, è ammessa la realizzazione di aperture per autorimesse.

Parametri e prescrizioni:

8. L'indice di densità fondiaria (If) è pari all'esistente, con eventuali incrementi pari al 10% del volume esistente, con un massimo di mc 300, e comunque non superiore a 2,20 mc/mq di densità fondiaria; mq 25 < una tantum > sono comunque consentiti.

Disposizioni particolari:

9. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi rustici, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.2.3.
10. È fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde, nel rispetto delle norme di cui agli articoli 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
11. Devono essere riservati, in interventi di demolizione e ricostruzione, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.3.5

Nucleo minore di antica formazione: Ambiti di recupero C

Definizione:

1. Sono gli ambiti di epoca non recente, privi di valore architettonico ed ambientale, che versano in condizioni statico - igieniche tali da necessitare di un radicale intervento di trasformazione; in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una miglior utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, comprendenti:
- artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Con apposite deliberazioni del Consiglio Comunale, ovvero di libera iniziativa da parte di privati interessati, saranno individuati e delimitati gli edifici, i complessi edilizi, gli isolati, le aree, ove il rilascio di titoli abilitativi è subordinato alla formazione di Piani di Recupero o Piani Particolareggiati limitatamente agli ambiti ricompresi all'interno delle aree normate dagli artt. 3.3.3 e 3.3.4 individuati sulla Tav. P 04 come 'edifici soggetti a ristrutturazione di tipo C (demolizione con ricostruzione)'.
5. L'unità minima di intervento, per ogni strumento urbanistico esecutivo, fermo restando quelli perimetrati nelle tavole di piano, è pari al cortile o, nel caso di proprietà altamente frazionata, all'ambito della proprietà catastalmente definita a condizione che venga redatto un planivolumetrico che definisca l'inserimento del fabbricato su cui si interviene in rapporto all'ambito normativo in cui è inserito. In caso di demolizione e ricostruzione il nuovo manufatto dovrà conservare le caratteristiche tipologiche dell'intorno in termini di altezza, rapporto pieni/vuoti, aperture e allineamenti, nel rispetto della tipologia d'intervento, delle disposizioni particolari e delle prescrizioni di cui agli artt. 3.3.3 e 3.3.4 garantendo la conservazione degli elementi testimoniali (intonaci, graffiti, mensole in pietra, ringhiere, persiane, ecc.) che caratterizzano il fabbricato.

6. Si richiamano le particolari disposizioni di legge che regolano la delimitazione e le approvazioni dei Piani di Recupero.

Tipi d'intervento:

7. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, per le aree e gli edifici non ancora assoggettati alla formazione di un Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato, sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B.
8. Per le aree e gli edifici assoggettati alla formazione di un Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato, sono ammessi i soli interventi di:
- a) allaccio ai pubblici servizi;
 - b) manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. Nella formazione di un Piano di Recupero, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, compreso il recupero dei rustici;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo C;
 - e) sostituzione edilizia;
 - f) nuova costruzione.

Parametri e prescrizioni:

10. - It (indice di densità territoriale) = 2,00 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 m (o pari all'esistente)
- Np (numero piani) = 3 (o pari all'esistente)
- Standard aggiuntivi = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.
11. È ammesso, anche in eccedenza agli indici sopra riportati, fino all'indice territoriale massimo di 2,2 mc/mq, il recupero del volume esistente, in particolare dei rustici, anche se attualmente destinato ad altri usi.

Disposizioni particolari:

12. L'intervento edilizio diretto, relativo alle aree e agli edifici non ancora assoggettati alla formazione di un piano di recupero o di un piano particolareggiato, dovrà essere accompagnato da adeguata ed esauriente documentazione dello stato di fatto dell'edificio interessato all'intervento.
13. I privati interessati possono presentare Piani di Recupero anche per aree ed edifici non ricadenti negli ambiti subordinati alla formazione di tali piani purché detti aree ed edifici siano ricompresi nelle 'zone di recupero' di cui all'art. 3.3.1 comma 7°.
14. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi rustici, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.2.3.
15. È fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde, nel rispetto delle norme di cui agli articoli 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
16. Devono essere riservati, in interventi di demolizione e ricostruzione, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
17. Per l'ambito denominato 'PR 01 ex R3' sono valide e si richiamano le norme, le ammissibilità, i parametri e le prescrizioni, le cessioni, gli impegni previsti dal Piano di Recupero in corso di attuazione.

Definizione:

1. È l'ambito costituente il complesso della Cascina Schiavenza, vincolato ai sensi di legge, perimetrato nella cartografia di piano e sottoposto a specifiche modalità d'intervento.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni proprie: attività agricole (f1) limitatamente alle attrezzature per le attività di magazzino e deposito, compatibili - per tipologia dei prodotti e quantità stoccate - all'ambito urbano circostante e alla tipologia delle costruzioni esistenti da utilizzare per tale attività.
3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate comprendenti:
 - locali solo per la commercializzazione dei prodotti agricoli (f2)
 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole (f4)
 - residenza rurale (f6); residenza civile (a1) solo nei casi di recupero dell'esistente
 - servizi tecnologici (g3).
4. Sono vietate, pena la classificazione in sede impropria, le attività nocive e/o moleste, le attività zootecniche ed i ricoveri stabili per animali, tutte le attività non compatibili con il contesto urbano circostante.

Modalità d'attuazione:

5. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

6. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5, sono ammessi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) restauro conservativo;
 - d) demolizione delle superfetazioni incongrue presenti;
 - e) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti.

Parametri e prescrizioni:

7.

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - If (indice di densità fondiaria) - Rc (rapporto di copertura) - D (distanza costruzioni) - Dc (distanza confini) - Ds (distanza strade) - Df (visuale libera) - H (altezza) - Np (numero piani) | <ul style="list-style-type: none"> = pari all'esistente, con eventuali incrementi non superiori a mc 2.000 = 30% = articolo 1.2.3 = articolo 1.2.3 = articolo 1.2.3 con mantenimento delle cortine = articolo 1.2.3 = pari all'esistente) = pari all'esistente) |
|--|---|
8. Interventi estesi a porzioni prevalenti del nucleo minore, o relativi ad una pluralità di edifici tra loro relazionati e/o connessi, o comportanti la modifica della destinazione d'uso prevalente con altra ammissibile congiuntamente al riassetto del nucleo minore, sono attuabili solo con la predisposizione di Piano di Recupero o di Piano Particolareggiato e contestuale variante di PRGC.
9. Nei casi del precedente comma 8°, l'indice di densità territoriale (It) è pari all'esistente.

Disposizioni particolari:

10. Ogni intervento sarà sottoposto al preventivo parere vincolante degli Organi statali e/o regionali competenti, con le precisazioni dell'art. 4.3.2.

Definizione:

1. Sono gli ambiti nei quali sono presenti edifici di particolare pregio compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/04 o quelli individuati come tali; essi concorrono alla formazione del 'repertorio' dei beni culturali presenti sul territorio comunale, graficamente individuati sulla Tav. P 06 e nell'Allegato A: Repertorio beni culturali e paesistico - ambientali, di cui alle tabelle A e B. Gli elementi testimoniali contenuti in tali elenchi sono normati ai sensi del successivo art. 4.3.2.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: attività in atto connesse con la tipologia propria dell'edificio.
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la tipologia propria dell'edificio compreso:
 - residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1)
 - artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2, g3)
 - i mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nei limiti prescritti e nel rispetto, in ogni caso, del mantenimento del tessuto sociale preesistente, della tipologia e della destinazione propria dell'edificio al fine di evitare usi incompatibili con il carattere storico od artistico o pregiudizievole per la conservazione o l'integrità dei beni.

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono ammessi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, con le cautele e le prescrizioni del restauro conservativo;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) restauro conservativo;
 - d) recupero ai fini abitativi dei rustici, di cui all'art. 2.2.3, con le prescrizioni dei successivi commi.
6. Gli interventi di risanamento e restauro conservativo hanno per obiettivo:
 - a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario urbano, dell'arredo urbano e del verde;
 - b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi, il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, compresi gli edifici minori/accessori e i manufatti situati nell'area di pertinenza.
7. Per i volumi rustici o di carattere accessorio, situati nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A strettamente indispensabili all'insediamento di funzioni residenziali e accessorie connesse al riuso degli edifici principali. Tali interventi di ristrutturazione dovranno essere attuati nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti di quelli esistenti.
8. Il piano individua, con apposita simbologia, una serie di elementi architettonici e decorativi documentari quali: le facciate di alcuni edifici, gli elementi singolari di tipo architettonico o iconico, gli elementi dell'archeologia rurale; essi rivestono particolare carattere architettonico e ambientale e contribuiscono a definire ambiti significativi e caratterizzanti; gli interventi sono distinti in:
 - a) Vincolo di facciata: sui prospetti vige il vincolo di conservazione delle facciate relativo ai materiali, alle decorazioni, agli elementi di ornato, ai rapporti compositivi e di partitura degli spazi, quale elemento costitutivo e documentario del quadro ambientale, conforme alle prescrizioni dell'art. 2.2.4 e del RE; sono ammessi, sui prospetti, interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - b) Elementi da salvaguardare: sono ammessi i soli interventi di restauro e risanamento conservativo per la salvaguardia e il ripristino dei caratteri originali.

Parametri e prescrizioni:

9. L'indice di densità fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente; non sono ammesse modifiche dei volumi, delle superfici utili, dell'assetto planivolumetrico esistente.
10. I soli interventi su edifici a destinazione pubblica, e sulle aree di pertinenza dei medesimi, possono prevedere anche interventi di completamento edilizio (ampliamento, sopraelevazione), a condizione che gli stessi interventi non siano altrimenti possibili e che su tali istanze sia espresso un preventivo parere favorevole degli Organi statali e/o regionali competenti.

Disposizioni particolari:

11. Ogni intervento sarà sottoposto al preventivo parere vincolante degli Organi statali e/o regionali competenti, con le precisazioni dell'art. 4.3.2.

Art. 3.3.8**Area a verde di valore storico - ambientale**

Definizione:

1. Sono le aree connesse con il complesso del Castello, originariamente a giardino e in parte coltivate a vite, attualmente in stato di abbandono, per le quali sono necessari interventi di riqualificazione e recupero ambientale.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Le destinazioni d'uso sono quelle funzionali all'originario impianto colturale a giardino.

Modalità d'attuazione:

3. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono ammessi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) restauro conservativo;
 - d) demolizione delle superfetazioni incongrue presenti;
 - e) gli interventi sono finalizzati al ripristino e al recupero dell'originario impianto colturale e d'uso, compresi i manufatti (portali, muri di recinzione, muri di contenimento), la struttura dei vialetti, le aree di sosta;
 - f) non sono ammesse nuove costruzioni anche di tipo accessorio; la sola realizzazione di attrezzature pubbliche o d'uso pubblico potrà essere concessa dopo la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo finalizzato alla tutela dell'area in modo unitario;
 - g) è fatto divieto di procedere all'abbattimento delle alberature esistenti salvi i casi documentati e autorizzati (fallanze, equilibrio ecologico), con l'impegno a sostituire gli alberi abbattuti con altri di tipo analogo.

Parametri e prescrizioni:

5. Non sono ammesse modificazioni dell'assetto planivolumetrico esistente.

Disposizioni particolari:

6. Ogni intervento su tale ambito, di carattere edilizio, o urbanistico, o relativo all'impianto colturale del verde, sarà sottoposto al preventivo parere degli Organi statali e/o regionali competenti, con le precisazioni dell'art. 4.3.2.
7. Con la preliminare pianificazione esecutiva, di cui al precedente comma 4°, lettera f), considerata la possibilità di realizzare attrezzature pubbliche o di uso pubblico, dovrà essere sottoscritta convenzione per regolamentare i regimi e le ammissibilità.
8. Si richiamano gli eventuali interventi sostitutivi, di decoro e manutenzione contemplati all'art. 4.3.2, comma 5°, e nel RE vigente.

CAPO 4° - SISTEMA INSEDIATIVO: USI RESIDENZIALI

Art. 3.4.1

Norme generali

1. Sono ricomprese nel 'Sistema insediativo: usi residenziali' le aree e gli edifici utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività residenziali; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici ad attuale altro uso, purché debitamente accatastati o autorizzati, nel rispetto dei limiti e delle norme relative all'area omogenea in cui si collocano.
3. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti, purché compatibili con la residenza, con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali sempre se compatibili con la residenza e nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo A.
4. Edifici con destinazione d'uso non ammissibili e compatibili con le aree residenziali potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere ricostruiti o sostituiti da fabbricati con la medesima destinazione d'uso; dovrà essere previsto, nel tempo e con il coordinamento dell'Amministrazione comunale, la rilocalizzazione delle attività esistenti.
5. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, che possono determinare nocività e molestia (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.
6. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su parere degli Organi competenti in materia, si richiederà con ordinanza dell'Autorità comunale, entro i tempi che saranno definiti di comune accordo, la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione in sede impropria.
7. Le norme del presente articolo si applicano nei limiti e con le specificazioni delle norme relative alle diverse aree omogenee residenziali di cui ai successivi articoli.

Art. 3.4.2

Aree residenziali configurate

Definizione:

1. Sono le aree a prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, per lo più di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati, ove non sono presenti caratteri ambientali di pregio; le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti con integrazione delle opere di urbanizzazione, interventi di riassetto ambientale e di completamento.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
 - artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private (g1)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
 - e) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
 - f) demolizione;
 - g) ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, limitatamente alle tipologie uni-bifamiliari e con esclusione delle tipologie a schiera, finalizzati alla formazione di nuovi vani per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati, per la verifica della densità fondiaria;
 - h) nuova costruzione di edifici residenziali nelle aree non ancora sature, escluse le tipologie a palazzina condominiale o a schiera;
 - i) ampliamenti di spazi destinati ad attività compatibili esistenti per un massimo di superficie utile lorda (Sul) pari al 30% di quella esistente e nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 3°, mq 25 sono comunque consentiti;
 - l) edifici accessori o bassi fabbricati.
6. Le quantità assentite in interventi di cui al comma 5° non sono superabili con interventi successivi.

Parametri e prescrizioni:

7.

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| - If (indice di densità fondiaria) | = | 1,25 mc/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = | 40% |
| - D (distanza costruzioni) | = | articolo 1.2.3 |
| - Dc (distanza confini) | = | articolo 1.2.3 |
| - Ds (distanza strade) | = | articolo 1.2.3 |
| - Df (visuale libera) | = | articolo 1.2.3 |
| - H (altezza) | = | 10,70 (o pari all'esistente) |
| - Np (numero piani) | = | 3 (o pari all'esistente) |
| - Standard aggiuntivi | = | nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3. |

Disposizioni particolari:

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per l'area ex Ente Risi, originariamente classificata produttiva configurata, riclassificata a residenziale configurata, è consentito recuperare l'intera volumetria esistente così come delimitata dagli elementi strutturali perimetrali. Gli interventi edilizi a cui gli edifici sono sottoposti dovranno necessariamente essere tutelanti di tutte quelle caratteristiche della cultura del luogo, in particolare tipologia, composizione, materiali, ecc., assimilabili agli edifici tipici del nucleo antico.
11. Per l'area residenziale configurata situata all'incrocio tra Via Ubezio e Via XX Settembre, di cui alla scheda 04 della Variante n. 1 al PRGC vigente, si richiamano le 'Prescrizioni operative e indagini da condurre' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 1 al PRGC vigente.
12. Per l'area residenziale configurata di cui alla scheda 04 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12.

Definizione:

1. Sono le aree parzialmente edificate, su alcune delle quali insistono volumi non utilizzati e/o in cattivo stato di conservazione, e quelle non edificate in lotti interclusi o di frangia in tessuti esistenti, in ambiti già interessati dall'edificazione e dall'urbanizzazione; le finalità del piano sono di completare il tessuto urbano esistente favorendo la ricucitura dei tessuti marginali informi.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
 3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
- artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private (g1)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto; ove previsto, con intervento edilizio diretto convenzionato.

Tipi d'intervento ammessi:

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
 c) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
 d) sostituzione edilizia;
 e) demolizione;
 f) nuova costruzione;
 g) edifici accessori o bassi fabbricati.

Parametri e prescrizioni:

6. Nell'intervento edilizio diretto:
- | | |
|------------------------------------|--|
| - If (indice di densità fondiaria) | = 1,00 mc/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 40% |
| - D (distanza costruzioni) | = articolo 1.2.3 |
| - Dc (distanza confini) | = articolo 1.2.3 |
| - Ds (distanza strade) | = articolo 1.2.3 |
| - Df (visuale libera) | = articolo 1.2.3 |
| - H (altezza) | = 10,70 m |
| - Np (numero piani) | = 3 |
| - Standard aggiuntivi | = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3. |
7. Nell'intervento edilizio diretto convenzionato:
- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| - Ci (Capacità insediativa) | = 1 ab/150 mc di volume edificabile |
| - It (indice di densità territoriale) | = 0,80 mc/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 30% |
| - D (distanza costruzioni) | = articolo 1.2.3 |
| - Dc (distanza confini) | = articolo 1.2.3 |
| - Ds (distanza strade) | = articolo 1.2.3 |
| - Df (visuale libera) | = articolo 1.2.3 |
| - H (altezza) | = 10,70 m |

- N_p (numero piani) = 3
- Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
 - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
 - mq 12 per abitante insediabile a verde
- Standard aggiuntivi = nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, reperimento di standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

Disposizioni particolari:

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per le aree contrassegnate con il simbolo < o > è previsto un indice di densità territoriale ridotto pari a mc/mq 0,80; tale riduzione è prevalentemente ascrivibile allo stato dei luoghi e all'edificazione esistente nell'ambito allargato che si intende confermare per tipologia e densità.
11. Per l'area ubicata al termine di Via XXV Aprile (lato Nord-Ovest), qualora l'accesso al lotto avvenga dalla strada vicinale a Nord-Ovest del medesimo collegata alla SP n. 6, alla presentazione del progetto dovrà essere stipulata una Convenzione con il Comune nella quale saranno richieste e regolamentate le garanzie di accesso al lotto (documenti attestanti i diritti sulla strada/servitù di passaggio), assicurazioni sulle urbanizzazioni (Fognatura, Acquedotto, Gas, ecc.), impegni per le manutenzioni alla strada di accesso a carico della proprietà, svincolo da costi ed oneri futuri per quanto riguarda i servizi comunali, altro necessario a disciplinare gli obblighi del soggetto attuatore.
12. Per le aree residenziali di completamento situate in Via don Colli, di cui alla scheda 03, ed in Via XXV Aprile, di cui alla scheda 07 della Variante n. 1 al PRGC vigente, si richiamano le 'Prescrizioni operative e indagini da condurre' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 1 al PRGC vigente.
13. Per le aree residenziali di completamento di cui alle schede n. 03, 07, 08 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14.

Art. 3.4.4

Aree residenziali di nuovo impianto

Definizione:

1. Sono le aree non edificate esterne agli insediamenti esistenti o ai margini di essi, costituite da lotti liberi già formati o da formare con preventiva pianificazione esecutiva, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione della loro contemporanea realizzazione; esse sono destinate ad insediamenti residenziali di nuovo impianto, pubblici e privati, e costituiscono un secondo livello di completamento urbanistico locale.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
 - artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi d'intervento ammessi:

5. a) nuova costruzione;
b) edifici accessori o bassi fabbricati.

Parametri e prescrizioni:

6. - Ci (Capacità insediativa) = 1 ab/150 mc di volume edificabile
- It (indice di densità territoriale) = 0,80 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 30%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 m
- Np (numero piani) = 3
- Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
- mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
- mq 12 per abitante insediabile a verde
- Standard aggiuntivi = nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

Disposizioni particolari:

7. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); le pavimentazioni dovranno essere realizzate con sistemi drenanti che consentano il massimo grado di inerbimento parziale, nonché la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone quali elementi di mitigazione ambientali; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. Per gli interventi localizzati lungo la Via Di Vittorio - ad Est e ad Ovest della Via di Vittorio PE04 - ed anche per le nuove previsioni al limite Sud, previsti dalla ex Variante n. 1 (variante strutturale al PRGC precedente approvata con DGR n. 4-23970 del 16.02.1998), l'altezza massima degli edifici è pari a m 7,50.
10. Per l'area ex campo sportivo PE02, sono valide le seguenti particolari disposizioni:
a) l'indice di densità territoriale (It) è pari a 0,70 mc/mq;
b) l'altezza (H) è pari a m 7,50 con numero piani (Np) pari a 2;
c) in sede di formazione del SUE dovranno essere cedute gratuitamente le aree destinate a standard nelle quantità previste e già riportate in cartografia dal PRGC;
d) l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tutti i possibili accorgimenti in materia acustica in particolare verso le aree adiacenti di classe diversa;
e) per l'area PE02 la progettazione del SUE dovrà prevedere sul confine Est la realizzazione, contestuale alla costruzione dei fabbricati, di una adeguata fascia a verde privato, opportunamente piantumato con essenze autoctone, che svolga sia la funzione di mitigazione ambientale che acustica.
11. Gli edifici ricadenti nelle aree PE04/A, PE04/B e PE05, poste su di un pianoro, dovranno avere altezza non superiore a m 7,50 ed un numero di piani fuori terra pari a 2 al fine di mitigare la percezione del costruito nel paesaggio agrario. L'attuazione dei SUE dovrà avvenire in successione e, solo a realizzazione completa delle opere pubbliche primarie e secondarie e delle mitigazioni ambientali dell'area PE04 (A e B), si potrà dare attuazione all'area PE05. I SUE relativi agli ambiti PE04/A, PE04/B e PE05 dovranno contenere un adeguato disegno del verde che assolva anche funzione di

mitigazione ambientale sia verso la strada sia verso gli ambiti agricoli, da realizzarsi contestualmente all'edificazione dei lotti e comunque preliminarmente all'agibilità dei fabbricati. I SUE dovranno inoltre riconoscere la fascia di rispetto di m 10,00 dal ciglio del cavo che è da intendersi classificato in Classe IIIa.

12. Per l'area PE05, a seguito di Variante parziale n. 1 al PRGC vigente, qualora risultasse necessario attuare le previsioni del PRG anticipatamente all'avvio dei PE04/A e PE04/B sono previste le seguenti norme:
- l'attuazione dovrà avvenire stabilendo in convenzione l'impegno da parte del proponente alla realizzazione anticipata delle opere pubbliche primarie e secondarie a scomputo di quanto dovuto per raggiungere la sua proprietà oltre a quelle ad essa afferenti così come previste dal PRG (Via di Vittorio) e dimensionate al fine di garantire la portata del carico urbanistico previsto per l'intero ambito;
 - sarà compito dell'Amministrazione definire l'aggiornamento della tabella del costo di costruzione affinché in sede di attuazione del PE04/A e PE04/B sia versato quanto loro spettante non essendo prevista la realizzazione diretta a scomputo delle opere di urbanizzazione; potrà anche essere ammessa la compensazione delle opere anticipate dal soggetto attuatore del PE05;
 - sono da realizzare le mitigazioni come dettagliate al precedente comma 11; i PE04/A e PE04/B dovranno mitigare con lo stesso criterio usato dal PE05 che anticipa la realizzazione (sesto d'impianto e scelta delle essenze).
13. Per le aree residenziali di completamento di cui alla scheda n. 06 - PE04 e PE05, e alla scheda n. 10 - PE02 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14.

Art. 3.4.5

Aree residenziali di riuso

Definizione:

1. Sono le aree sulle quali insistono attrezzature ed edifici inattivi e/o abbandonati, destinati originariamente all'agricoltura e/o ad attività produttive, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi, per le quali si rendono necessari interventi di trasformazione e riuso ai fini residenziali, con il riconoscimento delle consistenze presenti o delle densità dei tessuti d'ambito; sono le aree previste dal PRGC precedente e confermate, disponibili o in corso di attuazione, con stesse sigle.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda, comprendenti:
- artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi d'intervento:

5. a) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
b) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
c) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
d) demolizione degli edifici a destinazione produttiva e agricola, se non recuperabili;

- e) recupero delle volumetrie facilmente adattabili alla destinazione residenziale;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti;
- g) nuove costruzioni a destinazione residenziale;
- h) edifici accessori o bassi fabbricati.

Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) ed f) sono ammessi unicamente previa verifica dello stato di consistenza dei fabbricati e della dimostrazione che gli stessi non contengano elementi tipologico-formali, decorativi e/o costruttivi particolari da richiederne la conservazione.

6. Per le aree e gli edifici, in attesa della predisposizione della pianificazione esecutiva, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parametri e prescrizioni:

- 7.
- Ci (Capacità insediativa) = 1 ab/150 mc di volume edificabile
 - It (indice di densità territoriale) = R1 = 0,60 mc/mq R5 = 1,00
 - Rc (rapporto di copertura) = R1 = 30% R5 = 30%
 - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
 - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
 - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
 - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
 - H (altezza) = 10,70 m R5 = 7,50 m
 - Np (numero piani) = 3 R5 = 2
 - Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
 - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
 - mq 12 per abitante insediabile a verde
 - Standard aggiuntivi = nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

Disposizioni particolari:

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per l'ambito denominato 'R1' sono valide e si richiamano le norme, le ammissibilità, le cessioni, gli impegni previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato in corso di attuazione. Alla scadenza del PEC le eventuali porzioni non attuate potranno essere realizzate mediante permesso di costruire convenzionato al fine di integrare le condizioni originarie del piano di recupero se necessarie, secondo i tipi di intervento di cui al comma 5°, nel rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente comma 7°, previa presentazione di un planovolumetrico contenente la distribuzione dei volumi assentiti e degli standard ad essi afferenti.
11. Per l'ambito denominato 'R6' sono valide e si richiamano le norme, le ammissibilità, le cessioni, gli impegni previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato in corso di attuazione. A PEC realizzato sull'area valgono le prescrizioni delle aree residenziali configurate (art. 3.4.2) con l'obbligo di mantenimento dei valori storici-ambientali e documentari esistenti (art. 3.3.7).
12. Nella redazione del SUE per la riconversione degli edifici agricoli e/o produttivi ad uso residenziale, all'interno o in prossimità del tessuto residenziale consolidato, quali temi per la progettazione dovranno essere considerati la mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici derivanti dalle operazioni di demolizione.
13. Per le aree residenziali di riuso di cui alla scheda n. 11 - PC R01 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14.

1. Sono le aree destinate o da destinare ad orti familiari e frutteti, giardini e parchi privati o per ospitare opere pertinenziali quali attrezzature sportive all'aperto, per il tempo libero, gioco e simili; in tali aree sussiste l'obbligo di mantenere e rispettare l'impianto vegetale esistente o provvedere alla sua sistemazione e/o integrazione.
2. Non è ammessa alcuna modificazione del suolo se non finalizzata al miglioramento dell'assetto idrogeologico, vegetale e pertinenziale; sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A.
3. È ammessa la costruzione di tettoie e di edifici accessori, adibiti unicamente al ricovero di attrezzi e mezzi per la cura e il mantenimento del verde e delle opere pertinenziali, solo se non recuperabili all'interno di edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) superficie coperta (Sc) massima non superiore a mq 20 <una tantum>;
 - b) altezza massima tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60;
 - c) altezza massima all'estradosso della copertura m 2,80; le coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, da preferirsi ai fini di adeguato inserimento ambientale, avranno altezza massima di colmo non superiore a m 3,00;
 - d) distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a m 5,00;
 - e) distanza dai confini (Dc) nulla; fatti salvi i diritti di terzi in materia di scarichi e vedute, è ammessa la costruzione in aderenza; si applicano le statuizioni del C.C.
4. Tali aree non concorrono a determinare superficie territoriale (St) e/o fondiaria (Sf) e non rientrano nella computazione con parametri edilizi e urbanistici.

CAPO 5° - SISTEMA INSEDIATIVO: USI PRODUTTIVI, PER BENI E SERVIZI

Art. 3.5.1

Norme generali

1. Sono ricomprese nel 'Sistema insediativo: usi produttivi, per beni e servizi' le aree e gli edifici utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività economiche, come definite dall'agenzia delle entrate con aggiornamenti periodici; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. Sono ammesse destinazioni compatibili con le attività insediate, di tipo complementare e integrativo non moleste, nel rispetto dei limiti e delle norme relative all'area omogenea in cui si collocano.
3. È ammesso il mantenimento di destinazioni d'uso ammissibili anche se con valori percentuali maggiori di quelli previsti dalle norme relative all'area omogenea, purché compatibili con le attività insediate e con la possibilità, entro tali limiti dimensionali e solo nei casi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività.
4. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle distinte aree omogenee potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere ricostruiti o sostituiti da fabbricati con la medesima destinazione d'uso; dovrà essere prevista nel tempo la rilocalizzazione di dette attività con specifici programmi coordinati dall'Autorità comunale.
5. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su parere degli Organi competenti in materia, si richiederà con ordinanza dell'Autorità comunale, entro i tempi che saranno definiti di comune accordo, la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione in sede impropria.
6. Sono in tutti i casi ammessi sugli edifici esistenti, senza mutamento e/o modifica delle destinazioni d'uso, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti, dei processi produttivi e al recupero della dotazione di standard.
7. Le istanze per realizzare e/o ampliare e/o adattare locali da adibirsi ad attività produttive artigianali ed industriali, dovranno essere preventivamente sottoposte a verifica di compatibilità da parte degli Organi competenti.
8. Le richieste d'intervento edilizio diretto dovranno essere accompagnate:
 - a) da una esauriente documentazione sulle caratteristiche strutturali dell'impresa, sulle caratteristiche dell'attività produttiva quali il tipo di produzione e il numero degli addetti esistenti e previsti a seguito dell'intervento richiesto, il carico urbanistico indotto;
 - b) da una esauriente documentazione atta a dimostrare i requisiti e l'idoneità degli impianti alle norme in materia di accettabilità per rumori, odori, fumi, polveri e per gli scarichi delle acque nonché per l'allontanamento dei rifiuti; l'adeguamento o la realizzazione delle necessarie attrezzature tecnologiche sono condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'uso degli impianti.
9. Le norme del presente articolo si applicano nei limiti e con le specificazioni delle norme relative alle diverse aree omogenee di cui ai successivi articoli.
10. Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa, su aree private, è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia di cui al successivo art. 5.1.7.

Art. 3.5.2

Aree produttive configurate

Definizione:

1. Sono le aree per attività produttive di varia dimensione, prevalentemente artigianali, sulle quali sono previsti interventi di riordino e razionale completamento delle attività insediate, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
 - attività artigianali di produzione e servizio (b2)
 - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
 - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
 - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
 - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
 - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
 - attività artigianali di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
 - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
 - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500; in presenza di particolari e dimostrate esigenze, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso l'edificazione massima non potrà superare mc 800 su due alloggi.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con intervento edilizio diretto; ove previsto, con strumento urbanistico esecutivo; sono in ogni caso subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo:
 - a) gli interventi nelle aree perimetrate riportate nelle tavole di piano, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente;
 - b) gli interventi che interessano superfici utili lorde superiori a mq 2.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità produttive esistenti;
 - c) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità produttive superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda;
 - d) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle previsioni del PRGC, si procede con Piano Particolareggiato e contestuale variante o con specifica variante e successiva formazione di pianificazione urbanistica esecutiva.

Tipi di intervento ammessi:

5.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - e) nuova costruzione di edifici produttivi;
 - f) nuova costruzione di edifici residenziali per custode e/o proprietario.

Parametri:

6. Nell'intervento edilizio diretto e nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo:
 - Uf (utilizzo fondiaria) = 1,00 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 50%
 - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
 - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
 - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
 - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
 - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
 - Standard aree produttive = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio

degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e direzionale, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

Disposizioni particolari:

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti e/o nella strada di distribuzione ai lotti, parallela alla SR 211, con funzione di mitigazione e schermatura. Per l'ambito produttivo posto in fregio all'area residenziale PE02 tale piantumazione dovrà essere realizzata anche sul confine Ovest con funzione di mitigazione acustica e ambientale.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. Per le aree contrassegnate con il simbolo < o > è previsto un indice di densità territoriale ridotto pari a mc/mq 0,80 ed un rapporto di copertura pari al 40%; tale riduzione è prevalentemente ascrivibile allo stato dei luoghi e all'edificazione esistente nell'ambito allargato che si intende confermare per tipologia e densità.

Art. 3.5.3

Aree produttive di completamento

Definizione:

1. Sono le aree per insediamenti produttivi, prevalentemente artigianali, da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, compresa la viabilità interna ed esterna, le infrastrutture e le attrezzature, destinate sia alla rilocalizzazione di insediamenti esistenti sia per insediamenti aggiuntivi; sono le aree previste dal PRGC precedente e confermate, disponibili o in corso di attuazione.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
 - attività artigianali di produzione e servizio (b2)
 - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
 - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
 - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
 - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
 - servizi tecnologici (g4).Per le destinazioni d'uso proprie (b4) e (b5) il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla procedura di Verifica di Valutazione di Impatto Ambientale ex art. 10 LR 40/98 s.m.i.
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
 - attività artigianali di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
 - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
 - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500; in presenza di particolari e dimostrate esigenze, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso l'edificazione massima non potrà superare mc 800 su due alloggi.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi di intervento ammessi:

5. a) nuova costruzione di edifici produttivi;

b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.

Parametri:

6. - Uf (utilizzo fondiario) = 1,00 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 50%
- D (distanza costruzioni) = 10 m
- Dc (distanza confini) = 10 m
- Ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
- Standard aree produttive = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e/o terziario, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

Disposizioni particolari:

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. L'attuazione dell'area PE07 dovrà avvenire mediante redazione di SUE unitario, redatto sull'intera area e comprensivo degli standard ad esso afferenti, che dovrà contenere anche opportune misure di compensazione e mitigazione finalizzate ad un corretto inserimento paesaggistico degli interventi che non peggiorino il contesto ma ne favoriscano la valorizzazione e la riqualificazione, e che preveda il completamento dell'area a partire dalle porzioni prossime alla Via Ravizza a procedere per adiacenze successive. L'attuazione del SUE dovrà essere prevista per ambiti funzionali, così che alla realizzazione dei fabbricati corrisponda l'attuazione delle mitigazioni che dovranno essere realizzate preventivamente al rilascio dell'agibilità delle strutture.

Art. 3.5.4

Aree produttive di nuovo impianto

Definizione:

1. Sono le aree per insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, la cui estensione, ubicazione ed organizzazione deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli eventuali impianti tecnologici di uso comune, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento quali condizioni da conferire per la dotazione qualitativa degli ambiti al fine di realizzare 'Aree ecologicamente attrezzate'.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
- attività industriali di produzione (b1)
 - attività artigianali di produzione e servizio (b2)
 - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
 - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
 - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
 - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
- attività artigianali di servizio (b3)

- esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
- attività espositive (c5);
- residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500; in presenza di particolari e dimostrate esigenze, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso l'edificazione massima non potrà superare mc 800 su due alloggi.

4. Alla pianificazione esecutiva è demandato il compito di organizzare spazialmente e quantitativamente le diverse destinazioni d'uso da insediare, mentre compete all'Organo comunale, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la verifica del rispetto delle percentuali definite ai precedenti commi le quali, si precisa, sono riferite alla superficie utile lorda degli insediamenti realizzabili sull'insieme delle aree.

Modalità d'intervento:

5. Si procede con strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata; nel caso d'intervento frazionato per sub - ambiti già perimetrati nella cartografia di piano, è prescritto il coordinamento degli interventi previsti - ferme le distinte destinazioni e regimi in atto - e il rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.

Tipi di intervento ammessi:

6. a) nuova costruzione di edifici di cui alle destinazioni dei precedenti commi 2° e 3°;
 b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.

Parametri:

7. - Uf (utilizzo fondiaria) = 1,0 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 50%
 - D (distanza costruzioni) = 10 m
 - Dc (distanza confini) = 10 m
 - Ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
 - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
 - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
 - Standard = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di commerciale e/o terziario nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 1, 2, 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

Disposizioni particolari:

8. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. La pianificazione urbanistica esecutiva sarà predisposta con particolare trattazione per le condizioni minime da conferire alla dotazione qualitativa degli ambiti al fine di realizzare 'Aree ecologicamente attrezzate', condizioni queste che si richiamano espressamente.
11. La pianificazione urbanistica esecutiva dovrà in particolare prevedere:
 a) la realizzazione, in unica fase o per fasi successive, di tutte le opere infrastrutturali necessarie a soddisfare i fabbisogni insorgenti, in ogni caso con realizzazioni coordinate e contestuali agli interventi edilizi;

- b) il progetto di organizzazione delle 'Aree a verde di rispetto ambientale' (cfr. art. 4.3.8) ricomprese nei perimetri d'ambito ed aventi funzioni di filtro ambientale, ambientamento prospettico delle costruzioni, schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature; dette aree, in ragione del 5% costituiscono quota parte della dotazione di standard, per la restante previsione sono aggiuntive della dotazione; hanno specifica destinazione a verde e per la parte eccedente il 5% potranno rimanere di proprietà privata; la realizzazione sarà contestuale a quella degli interventi edilizi;
- c) particolare attenzione sarà fornita agli aspetti qualitativi e quantitativi dello smaltimento delle acque secondo precise indicazioni derivanti dalle leggi di settore.
12. L'attuazione dell'area PE08 dovrà avvenire mediante redazione di SUE unitario, redatto sull'intera area e comprensivo degli standard ad esso afferenti, della viabilità di distribuzione alle aree e delle 'Aree a verde di rispetto ambientale' contigue ai lotti; tale SUE dovrà contenere anche opportune misure di compensazione e mitigazione finalizzate ad un corretto inserimento paesaggistico degli interventi che non peggiorino il contesto ma ne favoriscano la valorizzazione e la riqualificazione. L'attuazione del SUE dovrà essere prevista per ambiti funzionali, così che alla realizzazione dei fabbricati corrisponda l'attuazione delle mitigazioni che dovranno essere realizzate preventivamente al rilascio dell'agibilità delle strutture. L'attuazione dell'area PE08 potrà avvenire solo a seguito della completa realizzazione dell'area PE07, prevedendo la costruzione dei fabbricati a partire dalle porzioni prossime alla Via Pascoli ed all'area PE07 procedendo per adiacenze successive verso la linea ferroviaria.
- L'area PE09 potrà trovare attuazione solo a completamento delle aree PE07 e PE08 e con le stesse modalità.
- Per le aree PE08 e PE09 la progettazione unitaria dovrà prevedere un sistema di distribuzione viaria ai lotti il cui andamento sia rimodulato al fine di realizzare anche un corridoio verde naturaliforme lungo il Torrente Arbogna, nonché la realizzazione di viali alberati così da rendere meno percepibili i fabbricati produttivi nel paesaggio agrario.

Art. 3.5.5

Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali

Definizione:

1. È l'ambito comprendente l'area perimetrata destinata all'insediamento di un poliambulatorio specialistico di assistenza sanitaria privata, localizzata lungo Via Ravizza.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
- attività direzionali di carattere poliambulatoriale e per laboratori sanitari (e1), comprensive dei servizi amministrativi connessi all'azienda
 - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
 - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse:
- pubblici esercizi (c4) per attività di somministrazione di alimenti e bevande, quali bar, compresi i relativi depositi, nella misura massima di mq 150 coperti
 - residenza civile in insediamenti terziari direzionali per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 1.000; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità terziaria direzionale.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi di intervento ammessi:

5. a) nuova costruzione di edifici di cui alle destinazioni dei precedenti commi 2° e 3°;
b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.

Parametri:

6. - Uf (utilizzo fondiario) = 1,00 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 50%
- D (distanza costruzioni) = 10 m
- Dc (distanza confini) = 10 m
- Ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
- Standard aree terziarie direzionali = le aree cartografate a standard hanno valore dimensionale e localizzativo di tipo indicativo; dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 1, 2, 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

Disposizioni particolari:

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno il 15% della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti, ovvero a confine con l'area agricola a nord.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. In sede di stesura del SUE, di cui al Titolo V, il progetto dovrà considerare in modo adeguato le necessarie e opportune misure di compensazione e mitigazione finalizzate ad un corretto inserimento degli interventi nel paesaggio agrario che ne favoriscano la valorizzazione. Le mitigazioni dovranno essere realizzate congiuntamente ai fabbricati. È fatto obbligo di mantenere una fascia intensa di alberi a mitigazione dell'intervento, di cui al precedente 7° comma, a nord verso le aree agricole e a sud verso l'ambito produttivo, non inferiore a 5 m.
10. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le fasce a verde di cui sopra, derivanti dall'applicazione dell'indice di Compensazione (Ic) di cui all'art. 12 del PPTNV, piantumazioni e siepi utilizzate; la verifica della messa a dimora delle stesse e del rispetto della quota minima del rapporto di permeabilità (Rp) di cui all'art. 12 del PPTNV, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di agibilità dell'intervento.
11. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf) con impianti congrui alle essenze locali; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
12. Particolari attenzioni vanno poste per l'inserimento e/o la schermatura degli edifici nel paesaggio di riferimento per ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie evitando la realizzazione di fabbricati accessori isolati e/o distaccati dall'edificio principale.
13. Dovrà essere prevista una vasca di accumulo per le acque di prima pioggia, di capacità non inferiore a 1 mc ogni 100 mq di superficie coperta e/o impermeabile, per le utilizzazioni irrigue e/o non potabili di pertinenza.
14. Per l'area terziaria direzionale per servizi ambulatoriali situata in Via IV Novembre, di cui alla scheda 05 della Variante n. 1 al PRGC vigente, si richiamano le 'Prescrizioni operative e indagini da condurre' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 1 al PRGC vigente.
15. Per l'area terziaria direzionale per servizi ambulatoriali di cui alla scheda n. 05 - PE09 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14.

CAPO 6° - SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 3.6.1

Norme generali

1. Sono ricomprese nel 'Sistema agricolo e ambientale' le parti del territorio extraurbano, libero o edificato con case sparse e annucleamenti, in cui è prevalente l'attività produttiva agricola, il suo ruolo multifunzionale e complementare. Obiettivi prioritari sono il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive e ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali degli addetti all'agricoltura, di cui all'art. 25 della LR 56/77 s.m.i.
2. I titoli abilitativi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate ai soggetti attuatori indicati alle lettere a), b) e c) del 3° comma dell'art. 25 della LR 56/77 s.m.i.; tutti gli altri titoli abilitativi previsti per interventi in aree per usi agricoli sono rilasciati ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo.
3. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi edificatori nelle aree agricole è subordinato:
 - a) alla presentazione di atto d'impegno, di cui al modello contenuto nel RE, che sarà trascritto nei registri immobiliari dall'Organo comunale a spese dell'interessato;
 - b) alla presentazione di una relazione illustrativa e agronomica che documenti:
 - 1) l'appartenenza a una delle classi di soggetti giuridici di cui al precedente comma e la disponibilità dei terreni;
 - 2) gli elenchi e le planimetrie catastali con le previsioni di PRGC e dei relativi indici in atto per i singoli mappali, con perimetrazione delle zone interessate all'edificazione;
 - 3) la planimetria e la descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
 - 4) la necessità dell'intervento rapportata alle dimensioni e ai programmi dell'azienda;
 - 5) l'inadeguatezza di eventuali strutture esistenti per le quali dovrà essere, secondo il loro stato, previsto il riutilizzo o la demolizione;
 - 6) nel caso di attrezzature atte al settore zootecnico, in particolare suinicolo, dovrà essere dettagliato il sistema di contenimento, trattamento ed eliminazione dei liquami.
4. Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione, di cui al precedente comma, gli interventi consistenti in modifiche interne atte a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e quelli delle lettere b) e c) dell'art. 17 del testo unico per l'edilizia e precisamente: b) risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda delle residenze rurali; c) opere di urbanizzazione primaria.
5. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle distinte aree per usi agricoli, è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti; le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono superare nel complesso un volume di mc 1.500; nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, anche se comprese nel corpo dell'abitazione; inoltre:
 - a) è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza massima dall'azienda di km 10;
 - b) per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio, o gli edifici, per la residenza rurale non superi mc 1.500;
 - c) il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare nell'atto d'impegno del precedente comma 3°; non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse;
 - d) tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a <non aedificandi> e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione; analogamente non sono ulteriormente utilizzabili, per servire nuove strutture e attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture e attrezzature rurali;
 - e) ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali saranno considerate le colture realmente in atto, da documentare, al momento del rilascio dei titoli abilitativi; pertanto i tipi di coltura indicati nella cartografia di piano sono suscettibili di modificazioni senza che ciò costituisca variante al PRGC;

- f) entro i limiti volumetrici delle abitazioni rurali o in edifici esistenti nel fondo o parti di essi, non più necessari per la conduzione dello stesso, è consentito l'esercizio di attività agrituristiche, ai sensi della LR 38/95 o di altre leggi di settore.
6. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti:
- | | |
|--|------------|
| a) terreni a seminativo sommerso (risaia), a seminativo in asciutta, a prato: | 0,02 mc/mq |
| b) terreni a colture specializzate (frutteti e vivai): | 0,03 mc/mq |
| c) terreni a colture orticole o floricole specializzate: | 0,05 mc/mq |
| d) terreni a colture protette in serre fisse: | 0,06 mc/mq |
| e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno (in misura non superiore a 5 ha per azienda): | 0,01 mc/mq |
7. Nelle aree per usi agricoli interessate da fasce e zone di rispetto, come indicate nella cartografia di piano, sono vietate nuove costruzioni e relative opere di urbanizzazione.
8. Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di spianamento e bonifica agraria del suolo, da eseguire nel rispetto delle disposizioni dell'art. 4.3.1 comma 4°, ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.
9. Le trasformazioni del suolo dovranno essere documentate e autorizzate; in particolare:
- la rimozione, lo spostamento, la realizzazione di fossi e canali di irrigazione;
 - l'abbattimento o la messa a dimora di alberi di alto fusto;
 - le trasformazioni del suolo atte a migliorare la resa produttiva dello stesso nel rispetto degli assetti ambientali, idrici, idrogeologici e della salute pubblica.
- Tali trasformazioni sono connesse al rispetto, con le modalità ed i limiti delle condizioni di pericolosità delle trasformazioni del suolo in coerenza con le analisi idrogeologiche del piano, con la carta di Sintesi e con le normative vigenti.
10. Per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi sul territorio agricolo, si richiama l'articolo 1.2.3 alla definizione di <Area urbanizzata> nel quale sono espresse le condizioni per il rilascio di titoli abilitativi ove manchino alcune opere di urbanizzazione.
11. Deve essere rispettata, in ogni caso, la distanza minima di m 100 da ogni vicina area normativa destinata ad altro uso e delimitata dal PRGC; tale distanza interessa tutti gli interventi di nuova costruzione con particolare riferimento alle strutture agricole, alla residenza agricola, alle superfici colturali in particolare della coltura del riso; essa è da intendere come doverosa fascia di salvaguardia dei tessuti edificati esistenti o previsti anche per garantirne le future espansioni.
12. Eventuali discordanze con il Piano di Sviluppo Rurale costituiranno automatica richiesta di variante al PRGC da recepire nelle forme e con le procedure previste ai sensi di legge.

Art. 3.6.2 Mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, recupero e riuso

1. È consentito, ai sensi del comma 10° dell'art. 25 della LR 56/77 s.m.i., il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, previa istanza e pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura; non costituisce mutamento di destinazione d'uso la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari.
2. Sugli edifici rurali esistenti e inutilizzati, destinati ad usi agricoli o extragricoli, purché accatastati e/o autorizzati, sono ammessi interventi, anche da parte di soggetti attuatori non aventi titolo agricolo, con pagamento degli oneri relativi e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- gli interventi ammessi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5 e, per quelli ricadenti negli insediamenti rurali, nel rispetto delle 'modalità d'attuazione' relative alla predisposizione e presentazione dei progetti;
 - il recupero degli edifici rurali è consentito solo se gli stessi sono dotati di opere di urbanizzazione primaria anche in forma diretta e autonoma; devono essere reperiti spazi sia a parcheggio privato sia a parcheggio pubblico in ragione di mq 2,5/abitante/150 mc, ammettendo l'eventuale monetizzazione del parcheggio pubblico alle condizioni, verifiche, disposizioni vigenti nel Comune;

- c) per l'altezza interna dei locali oggetto di recupero si richiamano le disposizioni del RE; devono essere rispettate le prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità, sempre previste dal RE, e le norme sulle distanze, in particolare degli edifici, stabilite dalla presente normativa; il rapporto di copertura (Rc), riferito alle superfici dell'edificio principale e a quelle dell'edificio oggetto di recupero, non può superare il 40% per ogni singolo lotto formato o che si andrà a formare;
 - d) il recupero di edifici rustici avviene prevedendo il superamento delle barriere architettoniche e idonee opere di isolamento termico;
 - e) gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando gli eventuali incrementi consentiti dalle norme di piano;
 - f) nel caso di edifici assoggettati a prescrizioni o vincoli di legge, è obbligatorio esperire le rituali procedure autorizzative presso gli Organi di tutela.
3. Nelle aree agricole, all'esterno degli insediamenti rurali, è consentito:
- a) il recupero degli edifici rurali residenziali e loro riuso in residenza civile; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B con un incremento volumetrico <una tantum> di mq 25 di superficie utile lorda, ai fini distributivi ed igienici;
 - b) il recupero degli edifici rurali e loro riuso per attività agrituristiche, pubblici esercizi, attività ricettive, sportive, del tempo libero; le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività principale, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B con un incremento volumetrico <una tantum> di mq 25 di superficie utile lorda ai fini distributivi ed igienici.
4. Nelle aree agricole, all'interno degli insediamenti rurali, è consentito:
- a) il recupero degli edifici rurali residenziali e loro riuso in residenza civile e degli edifici rurali facilmente adattabili ad usi accessori e pertinenziali; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, ristrutturazione edilizia C nei casi documentati di degrado e in assenza di interesse ambientale e documentario; ai fini distributivi e igienici sono ammessi incrementi del 10% del volume esistente, fino a mc 150;
 - b) il recupero degli edifici rurali e loro riuso per attività agrituristiche, pubblici esercizi, attività ricettive, sportive, del tempo libero, residenziali civili; le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività principale o ad essa pertinenziale; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, ristrutturazione edilizia C nei casi documentati di degrado e in assenza di interesse ambientale e documentario; sono ammessi incrementi del 20% del volume esistente, fino a mc 500.
5. Le precedenti norme generali si applicano ai successivi articoli per quanto non in contrasto con le norme dei rispettivi articoli che le richiamano; in particolare con quanto disposto all'art. 4.3.9 per l'ambito di elevata qualità paesistico-ambientale, sottoposto a Piano Paesistico di competenza provinciale, denominato 'Terrazzo di Novara - Vespolate'.

Art. 3.6.3

Aree agricole con insediamenti rurali in ambito urbano

Definizione:

1. Sono le aree ove sono insediate e permangono attività agricole all'interno o ai margini della perimetrazione urbana; per esse è previsto un graduale allontanamento ammettendo adeguamenti funzionali delle attrezzature esistenti, completamenti e nuova edificazione residenziali rurali.

Destinazione d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni proprie: attività agricole (f1) limitatamente alle attrezzature per le attività di mazzinaggio e deposito, compatibili - per tipologia dei prodotti e quantità stoccate - all'ambito urbano circostante e alla tipologia delle costruzioni esistenti da utilizzare per tale attività.
3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate comprendenti:

- locali solo per la commercializzazione dei prodotti agricoli (f2)
 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole (f4)
 - residenza rurale (f6); residenza civile (a1) solo nei casi di recupero dell'esistente
 - servizi tecnologici (g3).
4. Sono vietate, pena la classificazione in sede impropria, le attività nocive e/o moleste, le attività zootecniche ed i ricoveri stabili per animali, tutte le attività non compatibili con il contesto urbano circostante.

Modalità d'attuazione:

5. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento ammessi:

6. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5, sono ammessi:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) restauro conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, con esclusione di edifici e attrezzature a tipologia produttiva;
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo C, con esclusione di edifici e attrezzature a tipologia produttiva;
 - f) demolizione; gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione di elementi non compatibili, corpi estranei e superfetazioni che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici e di impianto dei singoli edifici;
 - g) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti destinati a residenza rurale;
 - h) nuova costruzione di edifici residenziali rurali;
 - i) ampliamento di edifici rurali, fino al 20% della superficie coperta e non superiore a mq 500, ad esclusione delle attrezzature adibite a zootecnia e/o lavorazioni nocive o moleste;
 - l) ampliamento e sopraelevazione di edifici a destinazione residenziale rurale, da attuare prioritariamente con il recupero di rustici o costruzioni rurali esistenti nell'area.

Parametri e prescrizioni:

- 7.
- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| - If (indice di densità fondiaria) | = | classe d'uso agricolo (art. 3.6.1, comma 6°) |
| - Rc (rapporto di copertura) | = | 40% |
| - D (distanza costruzioni) | = | articolo 1.2.3 |
| - Dc (distanza confini) | = | articolo 1.2.3 |
| - Ds (distanza strade) | = | articolo 1.2.3 |
| - Df (visuale libera) | = | articolo 1.2.3 |
| - H (altezza) | = | 10,00 m (o pari a quelle preesistenti) |

Disposizioni particolari:

8. È fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde.
9. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf) nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.

Art. 3.6.4

Aree agricole produttive

Definizione:

1. Sono le aree destinate all'attività agricola produttiva caratterizzata prevalentemente da terreni messi a coltura (seminativi, prati, colture specializzate, coltivazione industriale del legno), da aziende agricole, allevamenti di animali e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o extragricoli eventualmente presenti.

Destinazione d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni proprie: attrezzature per la coltivazione dei fondi e l'allevamento (f1).
3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate comprendenti:

- locali per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (f2)
- attività di agriturismo connesse con le attività agricole (f4)
- residenza rurale (f6); residenza civile (a1) solo nei casi di recupero dell'esistente
- servizi tecnologici (g4).

4. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali nel rispetto delle ammissibilità, dei limiti e delle prescrizioni di cui all'art. 3.6.2, commi 1°, 2° e 3°.

Modalità d'attuazione:

5. Si procede con intervento edilizio diretto, con intervento diretto convenzionato qualora si preveda la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree per viabilità o servizi.

Tipi d'intervento ammessi:

6. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5, sono ammessi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
- d) sostituzione edilizia;
- e) demolizione;
- f) ampliamento e sopraelevazione;
- g) nuova costruzione di edifici produttivi agricoli;
- h) nuova costruzione di edifici residenziali rurali.

Parametri per le attrezzature agricole e zootecniche:

- 7.
- Rc (rapporto di copertura) = 30% sul totale area asservita alle costruzioni
 - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
 - Dc (distanza confini) = 10,00
 - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
 - H (altezza) = 7,50 m (salve particolari attrezzature)
 - distanza allevamenti = da ogni area delimitata dal PRGC: 300 m (suini), 200 m (avicunicoli), 100 m (altri)

Parametri per la residenza rurale:

- 8.
- If (indice di densità fondiaria) = classe d'uso agricolo (art. 3.6.1, comma 6°)
 - Rc (rapporto di copertura) = 30% sul totale area asservita alle costruzioni
 - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
 - Dc (distanza confini) = 5,00 m
 - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
 - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
 - H (altezza) = 7,50 m (salve altezze maggiori preesistenti)
 - distanza abitazioni rurali = da attrezzature per il ricovero animali: 30 m.

Disposizioni particolari:

9. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ristrutturazione edilizia ai fini distributivi ed igienici e accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% del volume esistente, fino a un massimo di mc 150, anche se eccedenti i mc 1.500 massimi previsti; è comunque consentito un aumento <una tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25.
10. Per le aree destinate ad infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamenti di animali di aziende non configurabili come attività agricola, ai sensi dell'art. 2135 del C.C., è prescritta una superficie libera pari ad almeno 2/3 dell'intero lotto oggetto d'intervento.
11. Nelle more di predisposizione del Piano Paesistico del 'Terrazzo di Novara - Vespolate' di competenza provinciale, che interessa ampie porzioni del territorio agricolo ed alcuni insediamenti rurali, si richiamano le prescrizioni del PTP e in particolare quanto disposto all'art. 4.3.4 per l'ambito di elevata qualità paesistico - ambientale.

Definizione:

1. Sono gli insediamenti rurali utilizzati in modo prevalente per attività agricole e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.
2. Gli insediamenti rurali sono individuati e classificati come:
 - a) cascine a corte: che individuano organismi edilizi rurali unitari di medie dimensioni, organizzati su una grande corte centrale;
 - b) edifici semplici: che individuano organismi edilizi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche;

| | | | |
|--------------------------|---------|-------------------------|------------|
| a 1) Cascina Montarsello | (corte) | b 1) Cascina La Valle | (semplice) |
| a 2) Cascina Pascoli | (corte) | b 2) Cascina Castellana | (semplice) |
| a 3) Cascina Dossi | (corte) | b 3) Cascina Vicaria | (semplice) |
| a 4) Cascina Romagnolo | (corte) | b 4) Cascina Caldare | (semplice) |
| | | b 5) Cascina Gambarera | (semplice) |
3. La cartografia di piano individua e perimetra la Cascina Montarsello e la Cascina Gambarera, ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. quali beni di caratterizzazione riconosciuti dal PTP, per le quali sono valide le disposizioni particolari contenute al comma 13°.

Destinazione d'uso proprie e ammesse:

4. Destinazioni proprie: attrezzature per la coltivazione e l'allevamento (f1).
5. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate comprendenti:
 - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli (f2)
 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole (f4)
 - residenza rurale (f6) e residenza civile (a1)
 - servizi tecnologici (g4).
6. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali nel rispetto delle ammissibilità, dei limiti e delle prescrizioni di cui all'art. 3.6.2, commi 1°, 2° e 4°.

Modalità d'attuazione:

7. Si procede attraverso intervento edilizio diretto; ove previsto, con strumento urbanistico esecutivo.
8. In relazione alla tipologia di classificazione dell'insediamento rurale, di cui al precedente comma 2°, sono previste distinte modalità per la predisposizione e presentazione dei progetti:
 - 1) per gli edifici del precedente punto a) (cascine a corte) gli interventi sono subordinati alla formazione di un <progetto di massima> esteso all'intero complesso di edifici di pertinenza dell'azienda o della proprietà, allegando idonea documentazione che illustri l'evoluzione dell'insediamento; in tali interventi sia gli spazi abitativi sia quelli di servizio e di supporto all'attività dovranno essere ricavati prioritariamente attraverso il recupero degli edifici e dei rustici inutilizzati esistenti; solo in assenza di alternative è ammessa la nuova costruzione;
 - 2) per gli edifici del precedente punto b) (edifici semplici) si procede con un <progetto puntuale> degli interventi nel rispetto dei criteri prescritti nel punto a) richiamato.

Tipi d'intervento ammessi:

9. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5, sono ammessi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) restauro conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C; gli interventi sono finalizzati a preservare l'impronta tipologica, l'altezza originaria dei fabbricati, il riconoscimento della tipologia originaria;
 - e) demolizione limitatamente all'eliminazione di elementi non compatibili, corpi estranei e superfetazioni che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici e di impianto dei singoli edifici, previa motivazione e localizzazione degli interventi;

- f) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti; gli interventi devono essere finalizzati esclusivamente per le esigenze, adeguatamente documentate, delle aziende agricole e attraverso la riproposizione di tipologie caratterizzanti storicamente l'area di riferimento;
- g) nuova costruzione di edifici produttivi agricoli; con le finalità di cui sopra;
- h) nuova costruzione di edifici residenziali rurali; con le finalità di cui sopra.

Parametri e prescrizioni:

10. Nel rispetto dell'art. 3.6.4, commi 7° e 8°.

Disposizioni particolari:

11. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ristrutturazione edilizia ai fini distributivi ed igienici e accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% del volume esistente, fino a un massimo di mc 150, anche se eccedenti i mc 1.500 massimi previsti; è comunque consentito un aumento <una tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25.
12. Per tutti gli insediamenti rurali, esclusi quelli del successivo comma, sono valide le seguenti disposizioni:
- a) con intervento diretto, sono ammessi gli interventi di recupero, riuso e le ammissibilità previste per gli edifici rurali all'art. 3.6.2 commi 1°, 2° e 4° lettera a);
 - b) con formazione di strumento urbanistico esecutivo, esteso alla proprietà catastale interessata, sono ammessi il recupero, riuso e le ammissibilità previste per gli edifici rurali all'art. 3.6.2 comma 4°, lettera b) con la precisazione che la ristrutturazione di tipo C - riferita a limitati corpi di fabbrica - deve essere documentata e motivata sotto il profilo statico - igienico - distributivo - funzionale.
13. Per gli insediamenti classificati quali beni di caratterizzazione dal PTP e denominati:
- a 1) Cascina Montarsello,
 - b 5) Cascina Gambarera,
- sono valide le seguenti disposizioni:
- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e ad una migliore utilizzazione delle volumetrie esistenti da eseguire nel rispetto di quanto previsto agli artt. 2.2.5 e 3.6.2 commi 1° e 2°;
 - b) con intervento diretto, sono ammessi gli interventi dell'art. 3.6.2, comma 4°, lettera a);
 - c) con formazione di < Piano di Recupero >, esteso all'intero insediamento perimetrato o alla proprietà catastale interessata, in questo ultimo caso con l'obbligo di coordinamento con quanto già attuato o da attuare, sono ammessi interventi dell'art. 3.6.2, comma 4°, lettera b) con la precisazione che la ristrutturazione di tipo C - riferita a limitati corpi di fabbrica - deve essere documentata e motivata sotto il profilo statico - igienico - distributivo - funzionale;
 - d) ogni intervento dovrà essere sottoposto al preventivo parere vincolante degli Organi statali e/o regionali competenti, con le precisazioni dell'art. 4.3.2.
14. Nelle more di predisposizione del Piano Paesistico del 'Terrazzo di Novara - Vespolate' di competenza provinciale, che interessa ampie porzioni del territorio agricolo ed alcuni insediamenti rurali, si richiamano le prescrizioni del PTP e in particolare quanto disposto all'art. 4.3.4 per l'ambito di elevata qualità paesistico - ambientale.

Art. 3.6.6

Aree agricole speciali

Definizione:

1. Sono le aree agricole sulle quali sono ammesse speciali destinazioni connesse con l'agricoltura per attività private, di tipo ricreativo e per il tempo libero quali equitazione.

Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni proprie sono gli edifici e le attrezzature strettamente attinenti all'esercizio delle attività, di tipo ricreativo, sopra elencate quali:
- attività di agriturismo da svolgere in appositi locali (f4);

- limitatamente alle attrezzature per il tempo libero compatibili in area agricola, comprese le attività ricettive e l'equitazione se compatibile con le leggi di settore in merito alla salubrità ambientale (f5);
- i locali per i manufatti tecnici e per il controllo ed il funzionamento degli impianti.

Modalità d'intervento:

3. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi di intervento ammessi:

4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5, sono ammessi:
a) nuova costruzione di edifici funzionali alle destinazioni proprie.

Parametri:

5. - Rc (rapporto di copertura) = 5 %
 - dc (distanza confini) = 10,00 m per edifici
 - ds (distanza strade) = 10,00 m per edifici
 - H (altezza) = 4,50 m (salvo particolari attrezzature) ed in ogni caso in ragione di un piano fuori terra
 - Standard = dovrà essere garantita una dotazione di aree a standard per parcheggi nel rispetto delle quantità minime già localizzate dal piano, da verificare in ragione di mq 20 ogni posto auto ogni 3 fruitori.

Disposizioni particolari:

6. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
7. Dovrà essere presentato un unitario progetto degli interventi che potrà essere attuato anche per lotti; esso dovrà essere particolarmente curato per quanto riguarda i caratteri ambientali e di insediamento nel contesto agricolo a margine dell'insediamento urbano esistente.
8. Nelle costruzioni, almeno per la parte esterna, è vietato l'impiego di materiali non consoni al contesto ambientale; le coperture devono essere preferibilmente a falde con superiore manto di copertura in materiale laterizio.
9. È prescritta la piantumazione, parziale o totale lungo il perimetro dell'area asservita, con essenze locali; per le pavimentazioni esterne sono vietati i manti bituminosi.
10. La convenzione deve prevedere, tra l'altro:
- l'impegno a mantenere la destinazione d'uso;
 - l'esecuzione, a carico del soggetto attuatore, delle infrastrutture necessarie (viabilità e accessi, allacciamenti, parcheggi pubblici o di uso pubblico);
 - i tempi, i modi, gli oneri, le garanzie necessarie per l'attuazione degli interventi, la possibilità di convenzionare determinate ed attività da insediare.

TITOLO IV

CAPO 1° - VINCOLI

Art. 4.1.1

Norme generali

1. Si intendono per vincoli le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica di parti del territorio per necessità di protezione e tutela di infrastrutture e impianti tecnologici, per particolari competenze legislative e controlli sulle modificazioni dell'uso del suolo, per la tutela dei beni paesistico - ambientali e storico - architettonici, in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.
2. La presenza o l'assenza di vincoli non dispensa i soggetti interessati dal realizzare gli interventi ammessi con la massima diligenza e in piena sicurezza anche attraverso provvedimenti non prescritti e normati, svolgendo così opera di prevenzione, di tutela e valorizzazione dei distinti sistemi territoriali e insediativi.

CAPO 2° - FASCE DI RISPETTO

Art. 4.2.1

Norme generali

1. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla manutenzione, all'integrazione, alla realizzazione:
 - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia, per l'erogazione di pubblici servizi e di quelle destinate alla pubblica utilità;
 - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi ciclo - pedonali;
 - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti oltre ad interventi di recupero ambientale.
2. Fatte salve le specifiche ammissibilità disciplinate nei successivi articoli, sono ammessi sugli edifici esistenti, non interessati da procedura di espropriazione o abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento alcuno di volume né di superficie coperta, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi, ove ammissibili per destinazioni d'uso proprie e ammesse e per altri vincoli impressi.
3. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi ricadenti nelle fasce di rispetto è subordinato al nulla osta rilasciato dall'Ente proprietario o gestore, per quanto di sua competenza.
4. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici.
5. L'individuazione cartografica dei limiti delle fasce di rispetto, e delle stesse fasce, ha valore indicativo; l'esatta individuazione, anche in difformità di rappresentazione cartografica, è effettuata con misurazioni in loco assumendo i criteri ed i metodi di seguito precisati.

Art. 4.2.2

Fascia di rispetto della viabilità principale

1. Nella fascia di rispetto a protezione delle strade, degli incroci, dei nodi viari, è vietata ogni nuova edificazione per garantire la sicurezza del traffico, la possibilità di ampliare o integrare le sedi stradali, nonché di costruire ulteriori allacciamenti e/o derivazioni.

2. La profondità di detta fascia, a partire dal confine stradale è da misurarsi in orizzontale con perpendicolare all'asse della strada, salve fasce maggiori riportate nella cartografia di piano, non può essere inferiore a:
 - a) fuori dai centri abitati:
 - 1) m 30,00 per le strade di tipo C (regionale, provinciali);
 - 2) m 20,00 per le strade di tipo F (comunali, ex vicinali);
 - b) fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal piano, sia con attuazione diretta che con strumento urbanistico esecutivo:
 - 1) m 10,00 per le strade di tipo C (regionali, provinciali);
 - 2) m 10,00 per le strade di tipo F (comunali, ex vicinali).
3. La fascia di rispetto stradale può essere modificata nel tempo sia per diversa classificazione o riclassificazione delle strade sia per variazione alla delimitazione del centro abitato; in tali casi, previa approvazione delle variazioni come disposto dal Codice della Strada e suo Regolamento, la modificazione di detta fascia non costituisce variante al PRGC.
4. Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, ricadenti nella fascia di rispetto della viabilità, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3.6.3 comma 6°; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto al bene da salvaguardare.
5. Le aree ricomprese nella fascia di rispetto della viabilità costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di eventuali benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione.
6. Dovranno sempre e comunque essere rispettate le disposizioni del DL 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e del DPR 495/92 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.
7. All'interno della fascia di rispetto sono consentiti gli impianti stradali di distribuzione di carburanti (stazioni di rifornimento, stazioni di servizio, chioschi) comunque non in corrispondenza con tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari; gli impianti, e le aree ad essi destinate, devono rispettare i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle leggi di settore.

Art. 4.2.3

Fascia di rispetto della ferrovia

-
1. Nella fascia di rispetto della ferrovia, individuata nel rispetto del D.P.R. 11.07.1980 n. 753, è vietata ogni nuova edificazione.
 2. La profondità di detta fascia, da misurarsi in proiezione sul piano orizzontale dal limite di occupazione della più vicina rotaia, è pari a m 30; in tali aree, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
 3. Eventuali deroghe in materia possono essere autorizzate dagli Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie in ottemperanza all'articolo 60 del citato Decreto.
 4. Sono ammesse opere pubbliche, anche residenziali, funzionali alle strade ferrate, i depositi di materiale ferroviario, per le quali vale comunque il regime delle pertinenze.

Art. 4.2.4

Fascia di rispetto delle acque

-
1. Costituiscono il reticolo idrografico principale il Torrente Arbogna (corso d'acqua pubblica) ed il Cavo Rile (Rio Ri); tutti gli altri corsi d'acqua presenti sul territorio sono da ascrivere al reticolo idrografico secondario.
 2. La fascia di rispetto, come definita dalle prescrizioni seguenti, è comunque da intendersi ascritta alla Classe IIIa o IIIb.
 3. Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nel rispetto dell'articolo n. 29 della LR 56/77 s.m.i., è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione. Le

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua, così come definite all'art. 29 della LR 56/77 s.m.i., si applicano su tutti i corsi d'acqua individuati nelle Tavv. ATG 02 e P 07.
4. La profondità di detta fascia, fatte salve fasce maggiori riportate nella cartografia di piano a protezione del bene oggetto di tutela o per analisi idro - geologiche, è misurata a partire dal limite demaniale o, nel caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, e non può essere inferiore a:
 - a) 25 m dal piede esterno degli argini maestri, per i tratti con argini;
 - b) 100 m dal ciglio superiore, per i tratti non arginati.
 5. Si richiama il rispetto del RD 25.07.1904 n. 523, art. 96 lettera f), che prescrive una distanza dal piede degli argini e loro accessori di m 10,00 per fabbricati e manufatti, anche in difformità di rappresentazione cartografica; detta disciplina si applica a tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi; ai sensi della Circolare del PGR 08.10.1998 n. 14 LAP/PET, le prescrizioni del PRGC, conformi alle disposizioni dell'art. 29 della LR 56/77 s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f), del TU approvato con RD n. 523/1904.
 6. Lungo scolmatori, colatori, cavi irrigui, rogge, fossi la fascia di rispetto è pari a m 5,00 dal limite della fascia direttamente asservita, anche in difformità di rappresentazione cartografica.
 7. Le sorgive e i fontanili attivi, sono tutelati nel rispetto delle seguenti norme:
 - a) divieto di apertura di pozzi nel raggio di 200 m dalla testa del fontanile;
 - b) con misurazione dal ciglio superiore, la testa è protetta da una fascia di rispetto di m 20, l'asta è protetta da una fascia di rispetto di m 10 per lato per una lunghezza minima di m 100; la flora spontanea che cresce sulle sponde e nel primo tratto è protetta.
 8. Il rilascio di titoli abilitativi per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, fino alla ristrutturazione di tipo A, è subordinato a puntuali indagini geologico-tecniche e/o idrauliche atte a verificare la compatibilità degli interventi con lo stato dei luoghi.
 9. Le aree ricomprese nella fascia di rispetto delle acque costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di eventuali benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione; inoltre individuano i possibili tracciati di recepimento e di contestualizzazione della rete ecologica.
 10. Per i corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche, di cui al RD 1775/33 (Torrente Arbogna) è istituita una fascia della profondità di m 150 dalle relative sponde o piede degli argini ove vige il vincolo procedurale di cui al D.lgs. 42/04 art. 142 (ex Galasso); tale fascia è sottoposta al regime autorizzativo previsto dalla LR 20/89 e alle disposizioni degli artt. 4.3.4 e 4.3.5.
 11. Lungo il corso del Torrente Arbogna gli interventi di rinaturalizzazione sono da attuarsi con le modalità della gestione selvicolturale naturalistica, preservando e tutelando la vegetazione ripariale residua; nel caso di interventi di consolidamento spondale vanno comunque utilizzate esclusivamente le tecniche dell'ingegneria naturalistica e le coltivazioni agricole, all'interno delle pertinenze paesistiche e/o delle fasce di rispetto che si affacciano direttamente al Torrente Arbogna, debbono preferibilmente essere chiuse su tale lato da una opportuna quinta arborea e/o arbustiva da realizzarsi, laddove tecnicamente possibile, con accordi gestionali diretti con i conduttori aziendali interessati e con la modalità di cui all'art. 10 del Piano Paesistico del Terrazzo Novara - Vespolate.

Art. 4.2.5

Fascia di rispetto cimiteriale

1. Nella fascia di rispetto a protezione degli impianti cimiteriali, individuata nella cartografia di piano, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, individuata con specifico perimetro misurato a partire dalla faccia esterna del muro perimetrale, è definita in ragione di m 150.
3. All'interno della fascia di rispetto, con stipula di convenzione, è ammessa la realizzazione di chioschi per attività connesse con l'impianto cimiteriale fino a mq 30 massimi di superficie utile lorda.
4. Nel merito, si richiamano anche i disposti della legge n. 166 del 02.08.2002; in particolare le disposizioni relative all'edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali contenute nell'art. 28.

Art. 4.2.6**Fascia di rispetto da impianti tecnologici**

1. Nella fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici, individuata nella cartografia di piano, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, delimitata con appositi perimetri e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è così distinta:
 - a) Pozzi idropotabili (acquedotto):

Zona di Rispetto come ridefinita, a norma del D.lgs. 152/2006 e dal D.P.G.R. dell'11/12/2006 n. 15/R, che distingue:

 - 1) Zona di Tutela Assoluta (ZTA), avente forma circolare con il raggio di m 10 attorno a ciascuna opera di captazione; in essa si applicano tutte le prescrizioni previste da: D.lgs. 152/2006, art. 94 e D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006, art. 4;
 - 2) Zona di Rispetto Ristretta (ZRR), avente forma sub-ellittica nella quale sono vietate tutte le attività e destinazioni di cui al D.lgs. 152/2006 e al D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006;
 - 3) Zona di Rispetto Allargata (ZRA), avente forma sub-ellittica nella quale si applicano tutte le prescrizioni previste da: D.lgs. 152/2006, art. 94 e D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006, art. 5;
 - b) Collettori fognari e condotte idriche: m 10 dall'asse della tubazione del collettore fognario acque reflue; m 3 dall'asse delle condotte idriche e collettori fognari principali, ove questi non corrano su sedi stradali esistenti o previste.
 - c) Metanodotti: m 20,00 dall'asse delle tubazioni DN 1200 con pressione a 75 bar; m 10,50 dall'asse delle tubazioni principali; m 20 da centraline di riduzione.
 - d) Elettrodotti: definiti come insieme delle linee elettriche delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione; si richiamano le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 (ELF); la fascia di rispetto è determinata con riferimento all'obiettivo di qualità e alla portata dell'elettrodotto; per la definizione dei criteri di calcolo della fascia di rispetto e della fascia stessa, si richiama l'art. 6 del DPCM; la cartografia di piano riporta l'asse per determinare la fascia di rispetto delle linee esistenti; ha valore indicativo e deve essere verificato in loco in accordo con l'Ente in sede di richiesta del nullaosta.

Art. 4.2.7**Fascia di rispetto da impianti o da particolari tipologie**

1. Per impianti, edifici industriali e/o depositi di materiali insalubri e pericolosi, che possono arrecare pregiudizio alla pubblica incolumità e/o alla salute, ferme le disposizioni legislative vigenti in materia, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale e sentiti, ove del caso, gli Enti e gli Organi di sorveglianza preposti, può essere determinata apposita fascia di rispetto; la determinazione di detta fascia non costituisce variante al PRGC.

CAPO 3° - TUTELA DEI BENI AMBIENTALI, STORICI E PAESISTICI

Art. 4.3.1

Norme generali per la tutela ambientale

1. Le norme contenute nel presente articolo costituiscono integrazione e specificazione della normativa generale vigente in materia di ecologia, salvaguardia ambientale e paesaggistica, tutela igienico-sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali, la cui applicazione deriva da disposizioni di leggi vigenti e dal RE.
2. È fatto obbligo di tutelare gli stati ambientali positivi riabilitando gli stati critici attraverso la ricostruzione, in senso fisico, degli elementi venuti meno con particolare attenzione al suolo, alle acque, all'atmosfera, alla vegetazione, alle strutture insediative.
3. Nel rispetto delle prescrizioni progettuali dalle presenti norme, si assumono le seguenti definizioni:
 - a) riqualificazione ambientale: azione finalizzata all'eliminazione degli elementi che provocano il degrado dell'ambiente in modo da ripristinare le condizioni che permettono lo sviluppo naturale;
 - b) recupero ambientale: azione finalizzata alla ricostruzione dei luoghi degradati, ove non sia ipotizzabile un restauro ambientale, ovvero ove non sia più proponibile ricomporre la situazione naturale originale; da svolgere con riedificazione naturale utilizzando anche tecniche di ingegneria naturalistica;
 - c) sistemazione ambientale: azione finalizzata alla valorizzazione complessiva del contesto di tipo naturale o seminaturale, quale la costituzione di piantumazioni (essenze arboree e arbustive), cortine e piantagioni, avendo cura, nel progetto di sistemazione, che dovrà garantire il controllo degli agenti climatici, contribuire al benessere e al comfort visivo degli utenti, di considerare:
 - 1) la varietà ed i tipi di essenze da mettere a dimora, con particolare attenzione al potenziale allergenico;
 - 2) l'ampiezza della zona protetta e l'altezza delle essenze;
 - 3) la larghezza ed i filari onde ovviare alle fallanze e ai danni degli alberi della cortina;
 - 4) la densità delle cortine;
 - 5) la disposizione delle cortine e delle essenze (casuale, parallele ortogonali alla direzione del vento dominante oppure con formazione di campi chiusi).

1 - DISCIPLINA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

4. È fatto divieto di eseguire movimenti terra significativi quali rilevati, sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, colmate in assenza di titolo abilitativo suffragato da adeguati studi di carattere geotecnico; i livellamenti, gli spianamenti, le colmate, le bonifiche agrarie sono disciplinate dalle seguenti norme:
 - a) sono consentite nelle aree agricole, non ricomprese in ambiti sottoposti a vincoli e/o tutele, ove sia ampiamente motivata l'esigenza di miglioramento fondiario in funzione della razionalizzazione ed efficienza della distribuzione irrigua e della rete degli scoli;
 - b) non devono modificare consistentemente la morfologia esistente o alterare l'assetto idrogeologico dei luoghi e autorizzate ad una quota massima tendenzialmente non inferiore o superiore ai cm ± 50 dal piano medio di campagna esistente, con compensazione dei volumi e senza allontanamento dei materiali di risulta;
 - c) non sono ammesse l'eliminazione e l'erosione di ripe e l'eliminazione di formazioni vegetali quali filari arborei, macchie o alberi isolati; è vietato l'interramento delle teste di fontanile.
5. Nei lotti liberi e/o nelle aree di pertinenza degli edifici, ricompresi nell'abitato, è consentito esercitare le sole pratiche colturali connesse e finalizzate alla coltivazione e manutenzione di orti, frutteti familiari e giardini.
6. Nelle aree agricole, a margine o prossime all'abitato, fatte salve le norme di polizia rurale e i prevalenti regolamenti in materia, qualsiasi attività colturale esercitata deve essere svolta con opportune cautele per evitare il determinarsi di situazioni igienico - sanitarie e/o nocive - moleste non tollerabili rispetto alle altre destinazioni insediate in adiacenza.

7. La coltivazione del riso, in particolare, è disciplinata dal 'Regolamento speciale per la coltivazione del riso in Provincia di Novara', sue eventuali modifiche e integrazioni.

2 - DISCIPLINA ANTINQUINAMENTO E IGIENICO - SANITARIA

8. Tutte le costruzioni e gli impianti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere dotati di dispositivi contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, di materiali solidi e liquidi di rifiuto; non sono consentiti, in ogni caso, scarichi in fognatura:
- a) senza un preventivo piano d'impegno di urbanizzazione;
 - b) senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli Organi competenti in relazione ai tipi e alla composizione chimica e organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti;
 - c) senza la separazione, ove possibile, dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere); quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di m² 500, si dovrà provvedere - mediante appositi separatori - a convogliare le acque di prima pioggia - previo trattamento - nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti da esercitare anche con stoccaggio momentaneo, onde consentire il recapito nel sottosuolo e/o nelle acque superficiali e/o per irrigazione di aree verdi esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo;
 - d) il RE specifica e dettaglia i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale smaltimento delle acque reflue.
9. Dovrà essere verificato, nelle aree agricole, nei punti di immissione delle acque di irrigazione e nei punti di scolo delle stesse, che i tassi d'inquinamento di sostanze di provenienza chimico-sintetica non superino quanto previsto dai limiti consentiti dalle vigenti leggi in materia.
10. Nel caso di interventi di completa ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, devono essere previsti:
- a) appositi spazi, interni agli edifici e/o localizzati nell'area d'intervento, organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti; le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario; compensano altre dotazioni previste;
 - b) misure di mitigazione dell'inquinamento acustico, verso l'esterno e/o verso l'interno, da attività o infrastrutture che producono rumore, nel rispetto delle soglie previste dalla normativa vigente;
 - c) la permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
11. Nel caso di interventi su aree ad originario uso produttivo e/o agricolo, dovrà essere prodotta dagli aventi titolo una certificazione attestante l'assenza di fenomeni di contaminazione del suolo e sottosuolo come condizione preliminare alla trasformazione urbanistica.

3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI VEGETATIVI

12. In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi comunitarie, statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, su tutto il territorio comunale:
- a) non è consentito danneggiare o abbattere alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico; gli interventi sono subordinati ad autorizzazione rilasciata dagli Organi competenti;
 - b) non è consentita l'introduzione intensiva di specie vegetali estranee all'ambiente;
 - c) gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano d'intervento.
13. Parte integrante del progetto edilizio, in particolare nel caso di completa ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, è il progetto di sistemazione degli spazi aperti, consistente in:
- a) rilievo delle alberature d'alto fusto esistenti, loro riporto nelle planimetrie e, se richiesto, documentazione fotografica; gli interventi, per le parti in sottosuolo, devono rispettare tali alberature avendo cura di non offendere gli apparati radicali;
 - b) organizzazione delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la delimitazione delle zone a coltivo e la definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate;
 - c) formazione di aree permeabili a verde compresa, se del caso, la formazione di siepi a ridosso di nuove recinzioni;

- d) formazione di piantumazioni, in ragione di un <albero> ogni 250 mc di ricostruzione e/o nuova costruzione di uso residenziale; le scelte arboree e arbustive vanno documentate.

4 - DISCIPLINA PROGETTUALE DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

14. Il PRGC promuove la valorizzazione ambientale delle componenti urbane ed extraurbane e la progettazione sostenibile favorendo, in particolare, la bioarchitettura, il risparmio energetico, l'uso delle energie rinnovabili; con separati provvedimenti l'Amministrazione comunale predisporrà:
- a) incentivi/adequamenti al regolamento di applicazione del contributo degli oneri di urbanizzazione;
 - b) incentivi/sostegni alle soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, all'utilizzazione di materiali da costruzione classificati e/o certificati come ecologici, da recepire modificando/integrando l'articolato del RE.

Art. 4.3.2

Beni culturali e paesistico-ambientali, repertori, procedure

1. Il PRGC riconosce, ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i., e delle altre leggi di riferimento nazionali e regionali, i beni culturali e paesistico - ambientali da salvaguardare anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti; l'elenco è contenuto nell'Allegato A che si richiama.
2. Ogni intervento da eseguire sui beni culturali, di cui all'art. 24, comma 1°, punti 1) e 2), LR 56/77 s.m.i. o del D.lgs. 42/04, deve essere sottoposto, nel rispetto delle prescrizioni contenute negli articoli 3.3.1 e seguenti, al parere preventivo vincolante della 'Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali' ex art. 91 bis, secondo il campo di applicazione:
 - a) Commissione centrale: piani particolareggiati (LR 56/77 s.m.i. art. 40 comma 8°), piani di recupero (LR 56/77 s.m.i. art. 41bis comma 6°), programmi integrati di riqualificazione urbana (LR 18/96) che comprendano immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati a norma dei punti 1) e 2) del comma 1° dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i.;
 - b) Commissione provinciale: interventi soggetti a titoli abilitativi (LR 56/77 s.m.i. art. 49 comma 15°) relativi alle aree ed agli immobili che il PRGC definisce di interesse storico - artistico, ove non sussistano vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04.
3. Non è richiesta l'espressione di parere da parte della Commissione di cui sopra nel caso in cui gli interventi riguardino immobili soggetti a vincolo di tutela in base ai disposti di cui al D.lgs. 42/04 e quindi sottoposti a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente.
4. Ogni intervento modificativo dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici da realizzarsi in zone soggette a vincolo di tutela paesistico - ambientale, di cui all'art. 24, comma 1°, punto 3), LR 56/77 s.m.i. o del D.lgs. 42/04, deve essere sottoposto all'Autorità competente, corredato dalla documentazione prevista, per ottenere la preventiva autorizzazione.
5. L'Autorità competente, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori culturali - ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi.

Art. 4.3.3

Aree d'interesse archeologico

1. Il PRGC individua in cartografia porzioni di territorio, localizzate all'esterno dell'abitato, di potenziale interesse archeologico derivante da ritrovamenti sparsi o casuali di reperti.
2. Il piano delimita tali aree ed impone l'obbligo, al fine di predisporre gli interventi di tutela, della presentazione dei progetti per il parere preventivo alla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici prima del rilascio di titoli abilitativi che autorizzino opere edilizie o altre attività che determinino un mutamento dello stato dei suoli, con particolare riguardo al sottosuolo e alla morfologia dei luoghi.

Art. 4.3.4**Fasce di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna**

1. Il PRGC individua in cartografia la fascia di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna, già compreso negli elenchi delle acque pubbliche e sottoposto al vincolo paesaggistico (ex legge 431/85 ora art. 142 del D.lgs. 42/04).
2. La fascia di pertinenza paesistica è destinata alla conservazione dei particolari valori ambientali e naturalistici esistenti, alla difesa dell'assetto idrogeologico del territorio, allo sviluppo dei corridoi ecologici, al mantenimento delle aree agricole e di quelle boscate; in essa sono consentiti mirati interventi quali:
 - a) attività agroforestali, naturalistiche, del tempo libero che non comportino significative modificazioni dello stato dei luoghi fatte salve le localizzazioni marginali;
 - b) interventi necessari per la formazione di parchi ed aree attrezzate per il tempo libero che non comportino aree pavimentate prevalenti e con limitate strutture di servizio;
 - c) interventi edilizi, limitatamente agli insediamenti esistenti lungo il tratto del corso d'acqua, ed ascrivibili a quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con particolare attenzione a non alterare lo stato dei luoghi.
3. I rimboschimenti, le piantumazioni e gli interventi di recupero di aree degradate, debbono avvenire esclusivamente mediante semina o impianto di specie autoctone.
4. In particolare, oltre a quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nella fascia di pertinenza è fatto divieto di:
 - a) aprire e coltivare nuove cave, fatte salve le esigenze di regimentazione del corso del torrente;
 - b) danneggiare e distruggere vegetali di ogni specie e tipo, fatte salve le normali operazioni connesse alle attività agricole;
 - c) costruire nuove strade ed ampliare le esistenti se non in funzione delle attività agricole e forestali o della fruibilità pubblica delle aree;
 - d) effettuare interventi di demolizione di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici o di strutture stabili o temporanee che possano deteriorare le caratteristiche ambientali dei luoghi;
 - e) costruire nuove opere di recinzione dei fondi, se non con siepi a verde; deve comunque essere garantito il passaggio pedonale lungo la riva del corso d'acqua;
 - f) apporre qualsiasi elemento e/o struttura di tipo pubblicitario;
 - g) le fasce di pertinenza sono da considerare quali aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92 (regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo).
5. Per la parte ricadente nel Piano Paesistico dell'ambito denominato 'Terrazzo di Novara - Vespolate', in sede di redazione del piano medesimo, dovranno essere approfondite le ammissibilità e le prescrizioni dei precedenti commi relazionandole a dette fasce di pertinenza paesista.
6. Per le aree localizzate lungo la Via Ubezio contrassegnate con il simbolo < o > ricadenti all'interno della fascia di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna valgono le disposizioni contenute nella destinazione d'uso di riferimento di cui agli artt. 3.4.3 e 3.5.2.

Art. 4.3.5**Rete ecologica**

1. Il PRGC individua in cartografia la rete ecologica connessa con il territorio comunale, di cui all'art. 2.8 delle NTA del PTP; essa costituisce una delle strutture - guida per la tutela e la riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente per la costruzione del sistema del verde provinciale e comunale.
2. La realizzazione e la gestione della rete è demandata ad un 'Progetto' di rilievo provinciale, ai sensi dell'art. 8bis della LR 56/77 s.m.i., per il quale il PTP delinea la struttura primaria della rete attribuendo alle aree di elevata naturalità (art. 2.4 NTA del PTP) il ruolo di capisaldi del sistema, ai principali corsi d'acqua naturali e artificiali il ruolo di corridoi primari, assieme ad alcune direttrici trasversali irrinunciabili.
3. Nelle more di predisposizione ed approvazione del Progetto, le fasce lungo corsi d'acqua e canali ed i corridoi ecologici trasversali sono individuati ai sensi dell'art. 2.8 delle NTA del PTP, comma 3.2, tenuto conto delle 'Linee guida' predisposte dalla Provincia di Novara.

4. Nelle more di predisposizione e approvazione del Progetto, sono valide le seguenti prescrizioni:
- a) gli spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica sono inedificabili;
 - b) i programmi e i piani in attuazione del PRGC, interessanti aree comprese negli elementi della rete ecologica individuata dal PTP, qualora non siano soggetti a VIA, devono essere accompagnati da una esauriente documentazione (grafica e fotografica) dei possibili impatti sul paesaggio e sull'ambiente e delle condizioni di ripristino della continuità della rete;
 - c) nelle aree ricadenti nella Rete ecologica la realizzazione delle opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete sono consentite a condizione che siano attivati specifici interventi di ripristino finalizzati al miglioramento ed al rafforzamento della Rete ecologica;
 - d) nelle aree ricadenti nella Rete ecologica sono in ogni caso consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie, reti di trasmissione di energia, di informazioni, di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o restituzione delle acque per legittime utenze, ecc.) ovvero alla realizzazione di casse di espansione di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso irriguo, le opere necessarie alla realizzazione di sentieri ed aree di sosta pedonali o ciclabili;
 - e) gli interventi ricadenti nella Rete ecologica e quelli consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative degli elaborati prescrittivi idrogeologici del PRGC che, comunque, prevalgono sui disposti del presente articolo.

Art. 4.3.6

Paesaggio agrario della pianura

-
- 1. Il PRGC individua in cartografia le aree costituenti ambito vasto, di cui all'art. 2.10 delle NTA del PTP, da sottoporre ad azioni di riqualificazione ambientale, recupero ambientale, sistemazione ambientale, anche attraverso l'adozione di specifiche normative ad integrazione dei piani di settore.
 - 2. Gli interventi di riqualificazione, recupero, sistemazione ambientale sono indirizzati alla ricostruzione dei segni territoriali di riferimento della struttura agraria (strade rurali alberate, direttrici dei grandi canali, macchie dei fontanili, ecc.) rappresentativi non solo della tradizione ma anche dell'odierna struttura aziendale ed alla diversificazione, ove possibile, delle colture.
 - 3. Le direttive del PTP, assunte dal PRGC, sono disciplinate con specifiche norme alle quali si rinvia (rete ecologica, recupero delle strutture agricole storiche, limitazione delle previsioni di nuove aree di espansione, tutela dei fontanili e delle rogge irrigue, norme per la coltivazione del riso, tutela ambientale e paesistica in particolare sul perimetro degli insediamenti esistenti o previsti); le ammissibilità e/o le prescrizioni per gli interventi e/o le trasformazioni devono essere verificate sia nel caso di interventi diretti semplici o convenzionati sia in quelli sottoposti a pianificazione esecutiva e, ove previsto, contenere l'analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 5.1.6.
 - 4. Per la particolare sensibilità dell'ambito, i progetti di cui al n. 28 dell'allegato B2 e al n. 1 dell'allegato B3 della LR 40/98 sono sottoposti alla procedura di VIA.

Art. 4.3.7

Rete degli itinerari

-
- 1. Il PRGC individua in cartografia la rete degli itinerari, di cui all'art. 2.11 delle NTA del PTP, finalizzata alla conservazione e valorizzazione degli aspetti di percezione del paesaggio provinciale connessi con la percorribilità di tracciati stradali; sono compresi tratti di strade vicinali individuate quali itinerari d'interesse paesistico di collegamento tra strade provinciali e cascine.
 - 2. La conservazione e valorizzazione si effettua mediante predisposizione concertata e coordinata di progetti di valorizzazione degli itinerari da parte della Provincia. Fino alla predisposizione dei progetti di sistemazione dei percorsi i tracciati individuati dal PTP sono da considerare vincolanti per la strumentazione urbanistica locale, salve le prescrizioni di ciclabilità contenute nei programmi provinciali.
 - 3. Nei casi d'intervento all'interno della fascia di rispetto stradale, dei nodi di connessione e di servizio, è prescritto il ripristino della copertura vegetale con adeguate soluzioni tipologiche e prevedendo alberate e siepi in essenze locali e una scelta accurata dei materiali da impiegare.

Art. 4.3.8**Aree a verde di rispetto ambientale**

1. Il PRGC individua in cartografia le aree ricomprese all'interno dei perimetri di alcune aree a destinazione produttiva o di frangia ad altre, aventi la funzione di esercitare un filtro igienico - ambientale rispetto agli insediamenti confinanti esistenti o previsti.
2. Le aree a verde di rispetto ambientale sono inedificabili e vincolate alla sistemazione ambientale (cfr. art. 4.3.1, comma 3°, lettera c)) anche per le fasce di protezione stradale, nei limiti e con le specificazioni di cui ai rispettivi articoli delle presenti norme che le richiamano e prevedono attuazioni differenziate per carattere e destinazione dell'area omogenea di riferimento.
3. Le aree a verde di rispetto ambientale sono assimilabili, ai sensi di legge, a quelle per opere di urbanizzazione indotta; il regime è pubblico o privato e meglio definito negli articoli delle presenti norme che le richiamano.

Art. 4.3.9**Ambito denominato Terrazzo di Novara - Vespolate**

1. Il PRGC recepisce l'ambito di elevata qualità paesistico-ambientale, sottoposto a Piano Paesistico di competenza provinciale, denominato 'Terrazzo di Novara - Vespolate'.
2. All'ambito individuato dal PTP si riconoscono caratteri ambientali e paesistici di forte connotazione; la tutela è rivolta alla conservazione delle caratteristiche morfologiche e paesistiche del terrazzo che costituisce l'unico elemento di rilievo nell'ampia pianura agricola novarese.
3. Nelle more di formazione del Piano Paesistico, si richiamano le norme di cui all'art. 2.6 delle NTA del PTP e, in particolare per la parte ricadente nel Comune di Nibbiola, le seguenti direttive e prescrizioni:
 - nell'attuazione del PRGC vigente, ogni trasformazione o intervento ricadente nell'ambito deve essere valutato con particolare attenzione alla conservazione degli elementi considerati fattori di caratterizzazione paesistica e alla tutela delle visuali degli elementi del patrimonio storico individuati dal PTP;
 - i progetti e i piani attuativi già previsti dal PRGC vigente, relativi ad interventi di nuova costruzione o ampliamenti di costruzioni esistenti connessi con mutamenti di destinazioni d'uso, consentiti all'interno del perimetro del Piano Paesistico, dovranno essere autorizzati con particolare attenzione per gli aspetti di 'compatibilità ambientale'; a corredo degli elaborati tecnici è richiesto un apposito studio di inserimento paesaggistico munito della necessaria documentazione fotografica;
 - ai sensi del comma 4° dell'art. 2.6 delle NTA del PTP, all'interno dell'ambito, si indicano, quali aree che rivestono caratteristiche di pregio tali da non consentire la trasformazione urbanistica, quelle classificate come 'aree destinate a ex parco agricolo' già ricomprese nel precedente piano;
 - in virtù della conosciuta valenza paesistico-ambientale, richiamate le prescrizioni del PTP, tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della LR 40/98 sono sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale;
 - gli interventi per l'inserimento di attività agrituristiche negli edifici rurali preesistenti localizzati nell'ambito, sono ammessi anche nelle more della redazione del Piano Paesistico, purché non comportino alterazione dei caratteri storici e morfologici degli insediamenti, nei limiti di intervento della ristrutturazione di tipo A, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni previste dal PRGC vigente;
 - sono sempre ammessi interventi per la messa in sicurezza di percorsi pedonali e ciclabili, in accordo con il 'Programma Provinciale delle piste ciclabili'.
4. Le previsioni del Piano Paesistico sono cogenti per il PRGC e immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
5. Entro il termine stabilito dal Piano Paesistico, il Comune conforma ed adegua il PRGC alle previsioni del Piano Paesistico stesso introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative che,

alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati.

6. Tenuto conto dell'approvazione del Piano Paesistico del Terrazzo Novara-Vespolate con Deliberazione del Consiglio provinciale n. 21 del 20.04.2009, sarà compito dell'Amministrazione adeguare il PRG al PPTNV; nelle more di tale adeguamento per le aree oggetto di modifica con Variante n. 1 (Aree residenziali configurate: scheda n. 04; Aree residenziali di trasformazione e completamento: schede n. 03, 07, 08; Aree residenziali di nuovo impianto: scheda n. 06 - PE04 e PE05, scheda n. 10 - PE02; Aree residenziali di riuso: scheda n. 11 - PC R01; Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali: scheda n. 05 - PE09) in sede di intervento valgono le norme del Piano Paesistico, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14. Sarà compito dell'Organo comunale competente verificare la congruenza dei progetti e della Commissione locale per il paesaggio garantire il rispetto delle particolari disposizioni di carattere ambientale e paesistico.

CAPO 4° - TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art. 4.4.1

Norme generali di carattere idrogeologico

1. Lungo tutti i corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e quelli demaniali si applicano le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 - art. 98 lett. f), anche in assenza di rappresentazione cartografica o difformità di rappresentazione.
2. Su tutto il territorio comunale non sono ammessi:
 - prelievi non autorizzati di acque superficiali
 - prelievi non autorizzati di acque sotterranee
 - scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali
 - dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo
 - stoccaggi non autorizzati di rifiuti
 - stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni.
3. Gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati.
4. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:
 - non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, fatte salve le opere di attraversamento viabilistico
 - per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" cioè senza restringimenti mediante tombature o similari
 - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti
 - non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque
 - non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini
 - con riferimento agli obblighi previsti dagli artt. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua.
5. Le norme associate ai dissesti idraulici ed idrogeologici, in caso di non perfetta coerenza, devono essere conformi ai disposti dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI.
All'interno delle fasce fluviali vigono comunque gli artt. 29, 30, 31 e 39 delle Nda del PAI.
La manutenzione delle opere idrauliche e la gestione della vegetazione in alveo devono ottemperare alle disposizioni contenute nelle seguenti disposizioni:
 - DPR 14 aprile 1993 "Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica e forestale" (GU n. 91 del 20.04.1993);
 - DGR n. 38-8849 del 26 maggio 2008 "Indirizzi tecnici in materia di manutenzione e sistemazioni idrogeologiche e idrauliche";
 - LR n. 4/2009 "Legge forestale";
 - DPGR 15 febbraio 2010, n. 4/R "Regolamento forestale", in particolare art. 45 Aree di pertinenza dei corpi idrici.

Art. 4.4.2

Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica

1. Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 08.05.1996):

- 1) Classe IIa: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze della indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi (ossia il primo piano "abitabile") dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento.
In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda.
In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme tecniche per le costruzioni.
- 2) Classe IIb: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa a condizione che, comunque, si provveda ad adeguate misure di impermeabilizzazione delle stesse.
Il primo piano utile degli edifici, ossia il primo piano dell'edificato abitabile, dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento.
In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni ed indagini idrogeologiche per la puntuale e documentata verifica della soggiacenza della falda.
In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme tecniche per le costruzioni.
- 3) Classe IIIa: Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionali da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'art. 31 della LR 56/77 s.m.i.
Per le aree interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata (Ee) ed elevata (Eb) sono fatti salvi i disposti dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI.
- 4) Classe IIIa₁: Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della LR 56/77 s.m.i.. Rientrano in questa classe le aree comprese nella Fascia "B" del Torrente Arbogna e sono soggette alle Norme di Attuazione del PAI.
- 5) Classe IIIa₂: Sono ricomprese in questa classe aree inondabili con acque ad elevata energia e tiranti ingenti (indicativamente $h > 40$ cm) caratterizzate dal potenziale verificarsi di fenomeni di inondazione (indicativamente con $Tr = 20-50$ anni) sulla base di specifiche verifiche idrauliche (vedi "*Studio Idrogeologico del Torrente Arbogna*" - Provincia di Novara (2004)).
- 6) Classe IIIb₄: Rientrano in questa classe le aree edificate comprese nella proposta di fasce fluviali per il Torrente Arbogna (vedi "*Studio Idrogeologico del Torrente Arbogna*" - Provincia di Novara (2004)). In tali aree anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

La descrizione dei livelli di pericolosità contenuta nelle definizioni riportate ai precedenti punti è da intendersi coerente con le definizioni riportate nella Legenda della Tav. ATG 02 che assumono valore prescrittivo, anche in di difformità tra le stesse.

2. Sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/Lap, devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:
 - a) per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del D.M. 11.03.1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
 - b) è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d’acqua di qualsiasi tipo e portata anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geoidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell’alveo naturale;
 - c) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d’acqua che possano comportare occlusioni d’alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
 - d) tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, etc.), dovranno essere progettati considerando un franco non inferiore a 50 cm rispetto al livello di massima altezza dell’acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con $T_r = 200$ anni;
 - e) deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d’acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
 - f) recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d’acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l’accesso per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
 - g) deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d’acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
 - h) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassesto idraulico esistenti, o di nuova realizzazione, e la pulizia sistematica dai detriti e dalla vegetazione infestante dell’alveo dei corsi d’acqua che interessano aree antropiche; inoltre, quando necessario, deve essere effettuato il disalveo dei tronchi al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento; in particolare le opportune verifiche sullo stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati;
 - i) per le captazioni idropotabili, in conformità con quanto disposto dal D.P.R. 236/88, dalla LR 22/96, dal D.lgs. 152/2006 e dal D.P.G.R. 15/R del 11.12.2006, valgono le prescrizioni riportate nella determina del dirigente regionale con la quale è stata approvata la ridefinizione delle zone di tutela.

Art. 4.4.3 Classi di pericolosità geomorfologica e d’idoneità all’utilizzazione urbanistica

1. Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici che fanno parte integrante delle presenti Norme Tecniche:
 - ATG 01 - Relazione - contenete Stralci cartografici alla scala 1:5.000 limitatamente alle aree del nuovo progetto di PRGC;
 - ATG 02 - Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica estesa all’intero territorio comunale alla scala 1:10.000 (elaborato di seconda fase secondo il punto 1.2.1 della Circolare 7/LAP);
 - P 07 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica alla scala 1:5.000.
2. L’inserimento di una zona in una determinata classe d’idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non normati.
3. In tutte le classi permane l’efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico; in particolare devono essere osservate:

- le disposizioni previste dal D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”, recante disposizioni circa: procedure per VAS e VIA di piani e progetti, difesa del suolo, tutela delle acque dall’inquinamento, gestione delle risorse idriche, gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati, tutela dell’aria e riduzione delle emissioni in atmosfera, danni all’ambiente
- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche, disposte dalla L. 05.01.1994 n. 36 e riprese dal D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152
- i disposti di cui agli artt. 915, 916, 917 del C.C. ed in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità
- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, (DPR 236/88 “Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano”; art. 15 della L. 16 aprile 1987, n. 183 e del D.L. 11 maggio 1999 n. 152) riprese da D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152
- la normativa riguardante progetti o interventi sottoposti a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica, in conformità alle indicazioni previste dalla LR 40/98 s.m.i.
- la normativa relativa alla regolamentazione dell’attività estrattiva, ed in particolare la LR 22.11.1978 n. 69 ed il R.D. 29.07.1927 n. 1443.

Art. 4.4.4

Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti

-
1. I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 14.09.2005 “*Norme tecniche per le costruzioni - cap. 7: Norme per le opere interagenti con i terreni e con le rocce, per gli interventi nei terreni e per la sicurezza*”, dai risultati di indagini geotecniche e ove necessario geologiche a firma di professionisti abilitati e costituenti parte integrante del progetto.
 2. Le indagini sui corsi d’acqua devono sempre prevedere una “Relazione idrologica ed idraulica” che, partendo dai dati meteorologici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da ‘Relazioni idrauliche’ che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.
 3. I progetti sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica dovranno essere conformi alle indicazioni previste dalla LR 40/98 s.m.i.

CAPO 5° - TUTELA ACUSTICA E CORRETTO IMPIEGO DELLE RISORSE

Art. 4.5.1

Classificazione acustica del territorio

1. Il Comune dotandosi, ai sensi dell'art. 6 della LR 52/00, del "Piano di classificazione acustica" che si richiama, persegue il principio di garantire, in ogni porzione del territorio, i livelli d'inquinamento acustico ritenuti compatibili con la destinazione d'uso e le attività umane in essa svolte.
2. A seguito dell'adozione del Piano di classificazione acustica, i soggetti interessati dovranno presentare, unitamente alla domanda per il rilascio di titoli abilitativi, la documentazione previsionale di impatto acustico o la valutazione del clima acustico, elaborate rispettivamente ai sensi degli artt. 10 e 11 della LR 52/00.
3. Ai sensi dell'art. 14 della LR 52/00, i titolari di imprese produttive sia di beni sia di servizi che provocano rumore, nonché di impianti o attività rumorose, entro sei mesi dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del provvedimento comunale di classificazione acustica, verificano la compatibilità delle emissioni sonore generate con i valori limite stabiliti e, se necessario, provvedono ad adeguarsi.
4. Eventuali deroghe per cantieri, manifestazioni ed attività di cui all'art. 9 della LR 52/00 possono essere rilasciate dall'Organo comunale competente indicando i limiti temporali delle stesse oltreché eventuali prescrizioni per ridurre al minimo il disturbo arrecato.

Art. 4.5.2

Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse

1. Salvi i disposti di competenza della Regione contenuti nelle linee guida per l'applicazione della LR 31/00, così come modificata dalla LR n. 3 del 09 febbraio 2018, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari per il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
2. Ai sensi dell'art. 6 della LR 31/00, nell'esame delle pratiche edilizie relative ad interventi di realizzazione di nuovi impianti di illuminazione, compresi quelli a scopo pubblicitario, nonché di ristrutturazione, ivi comprese la modifica o l'estensione di impianti esistenti, gli organi tecnici comunali verificano la conformità alla normativa vigente degli impianti di illuminazione esterna correlati all'intervento.
3. Per favorire la realizzazione di edifici energeticamente efficienti e per migliorare la qualità costruttiva e prestazionale degli stessi edifici, sono incentivate le soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili.
4. La pianificazione esecutiva, ed anche gli interventi diretti nel caso di edifici di nuova costruzione e di quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione importante, come definita dalla legge, dotati di impianti di riscaldamento e/o climatizzazione, devono contenere:
 - a) dettagliati studi relativi all'orientamento degli edifici da costruire per lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte di calore per il riscaldamento invernale (asse eliotermico);
 - b) idonee soluzioni e strumenti d'intervento di tipo passivo che consentano di minimizzare gli effetti della radiazione solare estiva per garantire adeguato livello di confort (schermature delle superfici vetrate, inerzia termica delle strutture, miglioramento del sistema costruttivo).
5. Nel rispetto delle condizioni di cui sopra, ovvero con la realizzazione di edifici con adeguata inerzia e sfasamento termico, è possibile lo scorporo dal calcolo della superficie utile lorda (Sul), del volume edificato (V) e del rapporto di copertura (Rc) degli spessori di chiusure opache verticali e orizzontali nei limiti previsti dalle disposizioni vigenti; i criteri di computo valgono anche per l'altezza massima (H), per le distanze fra gli edifici (D), dai confini (Dc), dalle strade (Ds), fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale. Attualmente le disposizioni vigenti hanno come riferimento il decreto 27.07.2005 in attuazione della legge 10/91 e la LR 13/07.

TITOLO V

CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 5.1.1

Modalità di attuazione del piano

1. Il PRGC si attua con strumenti amministrativi e urbanistici, di iniziativa pubblica o privata, regolamentati nel tempo e nello spazio e coordinati con gli interventi infrastrutturali. Gli interventi di attuazione possono altresì essere oggetto di programmazione concertata con accordi di programma, a norma della legge 267/00, o con procedure urbanistico - territoriali quali gli accordi di pianificazione.
2. Il PRGC, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce per ogni parte del territorio comunale, alcune modalità di attuazione, precisamente:
 - a) interventi subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE);
 - b) interventi edilizi diretti convenzionati, estesi ad ambiti unitari o a stralci degli stessi;
 - c) interventi edilizi diretti, ammessi ove non disciplinati dai precedenti punti a) e b).
3. In coerenza con i programmi attuativi e sulla base di precise e specifiche esigenze funzionali, potranno essere assunti con specifici provvedimenti amministrativi motivati:
 - a) assoggettamenti di porzioni di territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e delimitazioni delle stesse; l'assoggettamento è motivato da motivi di interdipendenza urbanistico - funzionale, di organico inserimento ambientale, di organica attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
 - b) adeguamenti di limitata entità ai perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo, compreso il frazionamento in due o più strumenti urbanistici esecutivi senza incidere comunque sulla razionale attuazione e infrastrutturazione degli ambiti interessati.
4. L'estensione territoriale dei SUE, in assenza di specifiche indicazioni di PRGC, sarà determinata di volta in volta con specifici provvedimenti amministrativi motivati sulla base delle richieste avanzate; è facoltà dell'Organo comunale competente richiedere il coinvolgimento delle aree circostanti a quelle oggetto di richiesta per collegamento funzionale o unificare distinti SUE.
5. Nel caso gli elaborati del PRGC non stabiliscano il tipo di strumento urbanistico esecutivo, questo sarà definito in sede di formazione, con specifico provvedimento amministrativo motivato.
6. Con i SUE, ed anche con gli interventi edilizi diretti convenzionati, può essere modificata la localizzazione della viabilità interna e delle aree a standard già effettuata dal piano e ricompresa nei distinti perimetri, a condizione che non venga diminuita la quantità delle stesse aree a servizi e garantita un'adeguata urbanizzazione - funzionale e fruibile - degli ambiti interessati, nel rispetto dei parametri, delle destinazioni d'uso, degli eventuali allineamenti. Tali modifiche sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione urbana e/o degli spazi pubblici in relazione a mutate condizioni o esigenze.
7. Il PRGC, richiamato l'art. 22, comma 3°, lettera c), del testo unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01 s.m.i., al fine dei limiti d'applicazione, non contiene precise disposizioni planovolumetriche per gli interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione del piano stesso.

Art. 5.1.2

Strumenti urbanistici esecutivi

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) sono tutti quelli, comunque denominati, previsti dalle leggi nazionali e regionali, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo; in particolare si richiamano quelli previsti all'art. 32 della LR 56/77 s.m.i. e precisamente:

- PP piano particolareggiato
 - PEEP piano per l'edilizia economica e popolare
 - PdR piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata
 - PEC piano esecutivo convenzionato, di libera iniziativa
 - PECO piano esecutivo convenzionato obbligatorio
 - PIP piano per gli insediamenti produttivi
 - PTE piano tecnico esecutivo di opere pubbliche
 - PIRU programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Il perimetro dei SUE, già individuato negli elaborati del PRGC, può subire gli adeguamenti di limitata entità del precedente art. 5.1.1, comma 3°, in ragione del 5% della consistenza perimetrata dal PRGC in più o in meno, al solo fine di riconoscere lo stato di fatto, di diritto e/o d'impianto planimetrico esistente; in particolare:
 - a) per le modificazioni in riduzione, le aree di risulta sono edificabili con permesso di costruire convenzionato, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, applicando il parametro di utilizzazione fondiaria/densità edilizia fondiaria stabiliti il SUE;
 - b) per le modificazioni in aumento, la superficie aggiuntiva concorre all'applicazione del parametro di utilizzazione territoriale/densità edilizia territoriale.
 3. Nel caso di SUE d'iniziativa privata, hanno titolo alla presentazione i soggetti proprietari degli immobili che rappresentano:
 - a) per il piano di recupero: almeno i 3/4 del reddito imponibile catastale; gli interventi relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti 1/2 del valore dell'edificio (cfr. legge 179/92);
 - b) per gli altri piani esecutivi: almeno i 2/3 del reddito imponibile catastale (cfr. art. 5, 4° comma, LR 18/96).
 4. Nel caso di non completa adesione dei proprietari delle aree ricomprese nell'ambito d'intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti; nel caso di inerzia da parte dei proprietari o nel caso di mancata costituzione del consorzio, nonostante formale invito del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica.
 5. Ove all'attuazione delle previsioni si provveda con SUE d'iniziativa privata, è richiesto il preliminare accordo con il Comune mediante presentazione di schemi di assetto planovolumetrico dell'area, con dettagliata trattazione degli obiettivi da conseguire sotto il profilo ambientale, urbanistico ed infrastrutturale. Per perseguire gli stessi fini, il Comune può provvedere alla redazione di progetti guida e/o di fattibilità ad utile riferimento delle successive progettazioni urbanistiche, soprattutto in merito ai requisiti dell'arredo urbano, al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle esigenze di risparmio energetico.
 6. Nel caso di attuazione frazionata degli interventi e/o laddove ricorre la necessità di esplicitare la coerenza dei singoli interventi con i successivi, sono previste le seguenti modalità:
 - 1) Attuazione unitaria: l'attuazione avviene mediante SUE, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito o a più ambiti adiacenti tra loro coordinati.
 - 2) Attuazione anticipata: Nei casi in cui il piano individua, all'interno dei SUE, aree da destinarsi a servizi pubblici o a viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla realizzazione degli interventi, anche prima dell'approvazione dei SUE, attraverso la modalità dell'esproprio divenendo così titolare della capacità edificatoria delle aree stesse. In alternativa all'esproprio, i proprietari, cedendo gratuitamente le aree, restano titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria disponibile in sede di attuazione degli interventi.
 Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei SUE purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nella presente normativa.
 Nelle aree destinate a servizi pubblici è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione dei pubblici servizi e/o servizi di interesse pubblico.
 7. Con i SUE possono essere promosse organiche soluzioni/previsioni planovolumetriche comportanti distanze inferiori tra gruppi di edifici ricompresi nella pianificazione esecutiva e tra edifici e strade, ed altezze maggiori degli edifici rispetto ai valori massimi previsti, ai sensi degli artt. 8

e 9 del DM 1444/68. Tali ammissibilità devono essere ampiamente motivate sia per quanto concerne l'inserimento ambientale sia per la complessiva qualità urbanistica e architettonica del prodotto finale ed integrate, se del caso, con studi, verifiche, illustrazioni della particolarità dell'intervento.

8. Con la presentazione di SUE, richiamato l'art. 22, comma 3°, lettera b), del testo unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01 s.m.i., al fine dei limiti d'applicazione, deve essere attestato, sul piano tecnico e per quali ragioni ed aspetti, se lo stesso SUE contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza dovrà essere esplicitamente dichiarata in sede di approvazione da parte del Comune. Per i SUE vigenti si procede con atto di ricognizione.
9. In fase di progettazione di SUE, particolare attenzione dovrà essere fornita alle tematiche ambientali quali lo smaltimento dei rifiuti, le polveri e gli impatti acustici generati dalla mobilità veicolare, considerati quali temi della progettazione proposta.

Art. 5.1.3

Interventi edilizi diretti e convenzionati

1. Il PRGC individua le aree e gli edifici ove l'attuazione del piano avviene con interventi edilizi diretti, con la richiesta o il deposito di titoli abilitativi (permesso di costruire, denuncia di inizio attività), distinti secondo i casi.
2. Il PRGC, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi di attuazione sono sottoposti a intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato), fermo restando il ricorso a tale modalità su richiesta del dell'Organo comunale competente o dell'interessato, ove si verifichi che gli interventi comportino cessioni o procedure particolari connesse con le opere di urbanizzazione o devono garantire una compiuta realizzazione delle previsioni anche tramite esplicitazione planovolumetrica.
3. Salvo diverse disposizioni previste da leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in conformità al testo unico dell'edilizia, sono eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, come disciplinate all'art. 7 del testo unico.
4. Non sono inoltre necessari titoli abilitativi:
 - a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, di cui all'art. 2.3.2, comma 6°, solo in assenza di interventi edilizi di qualsiasi natura;
 - b) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole, fermo l'obbligo di munirsi della preventiva autorizzazione paesistica nei casi richiesti dal D.lgs. 42/04.

Art. 5.1.4

Aree per opere di urbanizzazione, cessioni, monetizzazioni

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi edilizi diretti convenzionati, nei casi previsti, devono regolare la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o, se ammesso, il loro asservimento ad uso pubblico.
2. La dotazione di aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico (standard) è definita per ogni singola area omogenea del TITOLO III; per le aree destinate ad usi residenziali, la dotazione è quota parte della dotazione di cui all'art. 3.2.4, punto 1, lettere c) e d).
3. Nel caso in cui il piano individui aree a standard in quantità maggiore alla dotazione minima prevista, l'eccedenza potrà essere confermata in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati in accordo con l'Amministrazione oppure monetizzata come previsto dal comma 6° e seguenti.

4. La cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria avviene congiuntamente alla firma della convenzione da sottoscrivere non oltre 90 giorni dall'esecutività dell'atto di approvazione del SUE o prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato.
5. Il Comune ha facoltà di non accettare la cessione delle aree, soprattutto di quelle di difficile utilizzazione per dimensioni, conformazione ed ubicazione.
6. È ammessa la possibilità di monetizzare quota parte delle aree a standard, salve le disposizioni prevalenti del successivo comma 9°, nei seguenti casi:
 - a) quando si muta o modifica la destinazione d'uso degli edifici, nei limiti ammessi dalle presenti norme, con interventi per la realizzazione di nuove superfici utili lorde (Sul) di tipo produttivo, commerciale, ricettivo, direzionale, solo se di limitata consistenza e non potendo reperire in loco le aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
 - b) quando la realizzazione di tali aree, o parti delle medesime, non risulti possibile negli interventi di recupero del patrimonio esistente, insediamenti rurali compresi;
 - c) quando la quantità di tali aree non risulti significativa per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, in base a motivate valutazioni di carattere funzionale e di gestione espresse dall'Amministrazione comunale;
 - d) quando, marginalmente, con programmi pubblici in attuazione delle previsioni di piano, venga garantito in modo organico la realizzazione di opere a parcheggio e/o per il verde eccedenti la dotazione minima prescritta.
7. Nei casi contemplati al precedente comma, l'ammissibilità alla monetizzazione è subordinata alla verifica, da parte dell'Organo comunale competente, della dotazione minima degli standard ai sensi di legge, tenuto conto del riparto funzionale e d'uso delle aree.
8. I corrispettivi della monetizzazione, finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione, sono determinati con apposita deliberazione dell'Organo competente, aggiornata annualmente, e risulteranno dalla valutazione - diversificata per le varie zone del territorio comunale - del valore/mq dell'area priva di edificabilità aumentato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; nel caso di utilizzo dell'edificabilità derivante dall'area monetizzata il valore dell'area è pari a quello di libero mercato per aree equivalenti; i corrispettivi sono versati all'atto di stipula della convenzione, ove prevista, o in sede di rilascio del permesso di costruire.
9. L'istituto della monetizzazione è precluso per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa aventi superficie di vendita superiore a quella stabilita per gli esercizi di vicinato.

Art. 5.1.5

Convenzione e atto d'impegno

-
1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i permessi di costruire, nei casi previsti, dovranno essere accompagnati da convenzione.
 2. La convenzione o l'atto d'impegno unilaterale, sostitutivo della convenzione, sono trascritte nei registri immobiliari dall'Organo comunale competente, a spese dell'interessato, e contengono essenzialmente:
 - a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire e l'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso degli interventi da eseguire e le caratteristiche tipologiche e costruttive;
 - b) le modalità di cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o, se ammesso, di asservimento ad uso pubblico;
 - c) il termine di esecuzione, di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere;
 - d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte dell'interessato, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti in corso di realizzazione, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, i criteri di scomputo totale o parziale della quota dovuta, le modalità di trasferimento delle opere al comune;
 - e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, dedotta l'eventuale aliquota delle opere del punto d), ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito;
 - f) le sanzioni convenzionali per l'inosservanza degli obblighi stabiliti, nonché le modalità per l'esecuzione in danno dell'interessato in caso di suo inadempimento;

- g) le eventuali quote di edilizia convenzionata da realizzare.
3. Nel caso di rilocalizzazione di insediamenti/impianti produttivi con riutilizzo delle aree per altre destinazioni d'uso, ferme le modalità previste per l'adeguamento del piano regolatore, gli interventi sono assoggettati a convenzionamento, di cui al comma precedente, e stabilire inoltre:
- a) le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate in termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'operazione;
 - b) le modalità per l'attuazione dei trasferimenti, ove previsti, nonché gli obblighi assunti al riguardo dagli operatori e le relative garanzie;
 - c) le modalità per il trasferimento al comune o ad altri enti pubblici degli immobili dismessi, se destinati a servizi pubblici;
 - d) i criteri e le modalità volti a garantire il raggiungimento di un risultato equilibrato anche per i riflessi che l'operazione determina nel contesto urbano e territoriale in cui è inserita.

Art. 5.1.6

Analisi di compatibilità ambientale di piani e programmi

-
1. I piani e programmi di attuazione delle previsioni del PRGC, in particolare quelli elencati al precedente art. 5.1.2, 1° comma, sono corredati da analisi di compatibilità ambientale e, se del caso, sottoposti alle valutazioni ambientali previste dalle leggi statali e regionali in materia.
2. L'analisi di compatibilità ambientale dovrà essere contestualizzata alla specifica tipologia di piano o programma; trattandosi di ambiti territoriali ben definiti, l'analisi deve essere condotta in modo analitico in relazione della conoscenza delle effettive caratteristiche progettuali e contenere valutazioni ed approfondimenti in particolare per quanto riguarda:
- a) caratteri e compatibilità degli interventi: le scelte progettuali, l'impianto urbanistico, la qualità costruttiva, i caratteri estetici degli interventi devono essere sottoposti ad approfondite analisi, in particolare l'inserimento dei volumi soggetti a recupero, trasformazione, nuova costruzione all'interno del contesto edificato; le nuove costruzioni devono relazionarsi ed essere compatibili con il tessuto edilizio preesistente dal quale derivare, se del caso rielaborare, i sistemi compositivi urbanistici e le tipologie edilizie proprie dei distinti insediamenti e loro ambiti;
 - al fine della verifica della compatibilità ambientale, si assumono prioritariamente soluzioni progettuali con corpi di fabbrica di limitata consistenza - anche in termini percentuali di alloggi sul totale -, contenuta estensione orizzontale, articolazione dei corpi di fabbrica; le tipologie a blocco uniforme sono sottoposte ad analisi dei prevedibili impatti ambientali e a valutazione di possibili alternative da esplicitare anche con simulazioni, con particolare attenzione alle misure previste per impedire, ridurre, compensare gli impatti medesimi che si possono determinare;
 - sono elementi di analisi e valutazione critica la progettazione dei componenti che concorrono a formare e conferire, in modo integrato, identità dell'organismo urbano e l'appropriato uso di materiali e finiture rispetto all'immagine dell'ambiente urbano e periurbano e delle aree sensibili;
 - b) inserimento ambientale e paesaggio: gli interventi previsti dovranno evitare compromissioni della qualità del paesaggio urbano e rurale avendo come fine la riabilitazione degli stati critici attraverso interventi di riqualificazione, recupero, sistemazione ambientale; a tal fine dovranno prodursi documentate indagini dell'intorno e verifiche dei nuovi inserimenti e/o delle trasformazioni, soprattutto verso spazi pubblici, motivate per quanto concerne le visuali di pregio ed i percorsi di interesse percettivo, la conformità all'ambiente storico e alla morfologia dei luoghi, la composizione urbanistica e architettonica, la valorizzazione delle tipologie insediative, la scelta dei materiali e dei trattamenti cromatici superficiali; si richiama, in particolare per gli interventi ricadenti negli insediamenti di antica formazione e negli insediamenti di origine rurale, la disciplina prevista agli artt. 2.2.15, 2.2.16, 3.3.1 fino a 3.3.7, 4.3.2, 4.3.6;
 - c) assetto idrogeologico e geoambientale: gli interventi previsti dovranno rispettare le norme e le disposizioni previste in materia al fine della sicurezza, della compatibilità ambientale, della verifica di eventuali impatti, delle alternative considerate; si richiama la disciplina prevista agli artt. 4.2.4, 4.4.1 e seguenti;

- d) inquinamento: gli interventi previsti dovranno contemplare tutte le soluzioni tecniche e progettuali necessarie a ridurre e limitare, entro valori sostenibili, il determinarsi di ogni forma d'inquinamento ambientale (acustico, atmosferico, igienico, da mobilità veicolare); si richiama la disciplina prevista agli artt. 4.3.1, 4.5.1, 4.5.2;
 - e) verde: gli interventi previsti dovranno ricercare e valorizzare gli elementi di connessione e di strutturazione del verde da intendere quale sistema connettivo direttamente utilizzabile (viali pedonali, percorsi) o come elemento d'interesse e percezione ambientale (filari alberati, masse arboree di margine e quinta) o come elemento di mitigazione visuale e in funzione di cortina antirumore (schermi antirumore, zone protette); si richiama la disciplina prevista agli artt. 4.3.1, 4.3.6;
 - f) scala urbana e connessioni: gli interventi dovranno ricercare e valorizzare tutte le possibili connessioni urbanistiche tra costruito e sistema del verde urbano, privilegiando la percorribilità pedonale e ciclabile, la formazione di percorsi alberati, la continuità funzionale e di arredo urbano tra diversi ambiti urbani, inoltre gli elementi o spazi di connessione tra i sistemi di verde urbano e la rete ecologica generale.
3. L'analisi di compatibilità ambientale, riferita agli insediamenti di tipo produttivo, comprendenti produzioni di beni e di servizi, dovrà contenere quanto prescritto al precedente comma 2° ed inoltre valutazioni, verifiche e approfondimenti al fine di:
- a) realizzare 'aree ecologicamente attrezzate', secondo la definizione di cui all'art. 26 del D.lgs. 112/98 in attesa delle specifiche direttive regionali in materia;
 - b) verificare - con specifiche analisi a corredo - le condizioni di accessibilità alle aree, preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico, compresa la razionalizzazione del sistema della viabilità e delle intersezioni;
 - c) progettare le mitigazioni dell'impatto ambientale e paesaggistico tendendo ad eliminare o ridurre la 'visibilità' degli insediamenti e prevedendo adeguate fasce di vegetazione o di aree destinate alle attività agricole interposte tra gli insediamenti produttivi e le aree circostanti;
 - d) migliorare la qualità progettuale degli interventi, allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale, anche con la realizzazione di opere necessarie alla mitigazione delle esternalità negative, con indicazioni morfologiche e d'inserimento delle costruzioni e dei manufatti.
4. L'analisi di compatibilità ambientale, riferita in particolare agli insediamenti del commercio al dettaglio in sede fissa, dovrà contenere quanto prescritto al precedente comma 2° ed inoltre valutazioni, verifiche e studi dettaglio per dimostrare la sintonia dell'insediamento con gli obiettivi contenuti nelle leggi di riferimento settoriale e, considerate le soglie dimensionali degli interventi, particolari approfondimenti per:
- a) migliorare il servizio reso al consumatore;
 - b) rispettare le condizioni di libera concorrenza;
 - c) evitare impatti sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo;
 - d) contribuire alla formazione di spazi pubblici collettivi adatti alla libera fruizione in condizioni di sicurezza da parte dei cittadini;
 - e) verificare - con specifiche analisi a corredo - le condizioni di accessibilità alle aree, preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico, compresa la valutazione dell'impatto sulla viabilità ove prescritta e con i contenuti e le tecniche di cui all'art. 26 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
 - f) migliorare la qualità progettuale degli interventi, per un equilibrato inserimento ambientale, anche con la realizzazione di opere necessarie alla mitigazione delle esternalità negative.
5. Tutti gli interventi che ricadono all'interno del campo di applicazione delle leggi statali e regionali in materia ambientale, per prescrizioni derivanti da piani sovraordinati o da leggi di settore o per caratteri tipologici, funzionali, dimensionali, sono assoggettati alle procedure di verifica e valutazione ambientale dettate dalla stessa legge.

Art. 5.1.7**Disciplina per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa**

1. Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia; in particolare:

1) Classificazione del comune: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99, della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 successivamente modificata con DCR 347-42514 del 23.12.2003 e DCR 59-10831 del 24.03.2006, il Comune è classificato come: COMUNE MINORE.

2) Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale: si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale come perimetrata nella cartografia di PRGC:

| Addensamento o localizzazione | Descrizione | Note |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| A.1 addensamento storico rilevante | Nucleo antico ed area di corona | Perimetro nucleo antico |
| - | - | - |

3) Riconoscimento delle localizzazioni commerciali: il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate L.1 non può avvenire con autoriconoscimento da parte di operatori privati.

4) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo: la tabella che segue riporta la compatibilità territoriale dello sviluppo:

| Tipologie delle strutture distributive | | Superficie di vendita (mq) | addensamenti | | localizzazioni | |
|--|----------|----------------------------|--------------|----|----------------|----|
| | | | A1 | A5 | L1 | L2 |
| Vicinato | VICINATO | fino a 150 | Si | - | - | - |
| Medie strutture di vendita | M – SAM1 | 151 – 250 | Si | - | - | - |
| | M – SAM2 | 251 – 900 | Si | - | - | - |
| | M – SAM3 | 901 – 1500 | No | - | - | - |
| | M – SE1 | 151 – 400 | Si | - | - | - |
| | M – SE2 | 401 – 900 | Si | - | - | - |
| | M – SE3 | 901 – 1500 | No | - | - | - |
| Medi centri commerciali | M – CC | 151 – 1500 | No | - | - | - |
| Grandi strutture di vendita | G – SM1 | 1501 – 4500 | No | - | - | - |
| | G – SM2 | 4501 – 7500 | No | - | - | - |
| | G – SM3 | 7501 – 12000 | No | - | - | - |
| | G – SM4 | > 12000 | No | - | - | - |
| | G – SE1 | 1501 – 3500 | No | - | - | - |
| | G – SE2 | 3501 – 4500 | No | - | - | - |
| | G – SE3 | 4501 – 6000 | No | - | - | - |
| | G – SE4 | > 6000 | No | - | - | - |
| Grandi centri commerciali | G – CC1 | fino a 6000 | No | - | - | - |
| | G – CC2 | 6001 – 12000 | No | - | - | - |
| | G – CC3 | 12001 – 18000 | No | - | - | - |
| | G – CC4 | > 18000 | No | - | - | - |
| (1) - | | | | | | |
| (2) - | | | | | | |

Si richiamano le disposizioni per particolari fattispecie di cui all'art. 17, comma 4°, della DCR 563-13414 s.m.i.

- 5) Strutture distributive: nel rispetto della tabella di compatibilità territoriale sono consentiti:
- esercizi di vicinato: negli addensamenti e localizzazioni ed anche esternamente se ed in quanto ammessi dalle NTA delle rispettive aree normative;
 - medie e grandi strutture di vendita: esclusivamente negli addensamenti e localizzazioni; non ammesse in aree o edifici già destinati a servizi pubblici.
- 6) Nuove aperture, trasferimenti, variazioni: le nuove aperture, il trasferimento, le variazioni di superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'art. 15 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; gli esercizi commerciali superiori a quelli di vicinato, potranno insediarsi negli addensamenti commerciali o nelle localizzazioni commerciali purché l'ingresso principale delle strutture commerciali ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento o della localizzazione.

- 7) Misure di tutela dei beni culturali e ambientali: le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali, individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. e del D.lgs. 42/04; nel caso di attività commerciali ricadenti in aree così individuate, le stesse sono soggette ai disposti della normativa del PRG che si richiamano e alle quali si rinvia.
- 8) Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso commerciale è univoca e individuata dal piano regolatore generale secondo i principi contenuti all'art. 24 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; la destinazione commerciale al dettaglio è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali; nelle altre zone è ammessa per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato; la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui sia rispettata la compatibilità territoriale dello sviluppo, i vincoli e i requisiti fissati dagli artt. 23, 25, 26 e 27 della DCR richiamata; non sono previste eccezioni o limitazioni sia di destinazioni d'uso sia di tipologia delle strutture distributive, se ed in quanto ammesse dalle NTA delle rispettive aree normative.
- 9) Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali: il PRG stabilisce all'art. 3.2.4 punto 3 delle NTA, nel rispetto dell'art. 21, 1° comma, numero 3) della LR 56/77 s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive; per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere osservati gli standard di cui alla tabella del successivo punto 10); si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.
- 10) Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio: si definisce come vincolante e non derogabile la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

| PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO | | | |
|---|---------------------|--------------------------------|--|
| Tipologie delle strutture distributive (°) | | Superficie (S) di vendita (mq) | Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N) |
| Medie strutture di vendita | M - SAM2 | 401 - 900 | $N = 35 + 0,05 (S - 400)$ |
| | M - SAM3 | 901 - 1800 | $N = 60 + 0,10 (S - 900)$ |
| | M - SAM4 | oltre 1800 | $N = 140 + 0,15 (S - 1800)$ |
| M - SE2 - 3 - 4 | | 401 - 2500 | $N = 0,045 \times S$ |
| Medi centri commerciali | M - CC | 151 - 2500 | $NCC = N + N'$ (°°° vedi note regionali) |
| Grandi strutture di vendita | G - SM1 | fino a 4500 | $N = 245 + 0,20 (S - 2500)$ (°° vedi note regionali) |
| | G - SM2 - 3 - 4 | oltre 4500 | $N = 645 + 0,25 (S - 4500)$ |
| | G - SE1 - 2 - 3 - 4 | da 1501 | $N = 40 + 0,08 (S - 900)$ |
| | | oltre 6000 | |
| Grandi centri commerciali | G - CC1 - 2 | fino a 12000 | $NCC = N + N'$ (°°° vedi note regionali) |
| | G - CC3 | fino a 18000 | $NCC = (N+N') \times 1,5$ (°°° vedi note regionali) |
| | G - CC4 | oltre 18000 | |
| Coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio: | | | |
| a) mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati al piano di campagna | | | |
| b) mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture | | | |
| ° Esercizi commerciali con S.di vendita < a mq 400 devono soddisfare standard minimo per parcheggi pubblici | | | |
| °° Comuni < 10000 abitanti: grandi strutture < a mq 2500 di Sup.di vendita come M-SAM da 1801 a 2500 | | | |
| °°° N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture presenti nel CC | | | |
| N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della Sup.di vendita degli altri negozi presenti nel CC | | | |

lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio - e conseguente superficie - ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella; la restante quota può essere reperita in aree private. La quota di posti a parcheggio - e relativa superficie -, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma, LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3.2.4 delle NTA, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 2 della legge 122/89 di cui all'articolo 2.4.4 delle NTA. Si richiamano le particolari fattispecie previste all'art. 25, comma 2°bis, 4°, 5°, della DCR n. 563-13414 s.m.i.

- 11) Aree di sosta: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, la disciplina dell'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, è regolamentata dalle norme vigenti di Polizia urbana. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come definiti al precedente punto, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
- 12) Verifiche di impatto sulla viabilità: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 900 negli addensamenti A.5 e localizzazioni L.2, nelle restanti zone superiore a mq 1.800. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità di cui all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR richiamata.
- 13) Verifiche di impatto ambientale: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.
- 14) Progetto unitario di coordinamento (PUC): è approvato dal Consiglio Comunale nel caso siano riconosciuti addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano - periferiche L.2, successivamente al parere della Provincia acquisito con le modalità procedurali degli artt. 13 e 14 della DCR n. 563-13414 s.m.i.
Il PUC contiene le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree a standard e il fabbisogno di posti auto, in modo da soddisfare quanto prescritto per le nuove possibili proposte; deve inoltre contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area secondo quanto indicato all'art. 27 dalla quale discendono le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.
L'approvazione del PUC è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e a permesso di costruire; il progetto approvato può essere attuato per parti, con SUE, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.
- 15) Contestualità tra autorizzazioni commerciali e titoli abilitativi: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 28, per quanto attiene al rilascio di titoli abilitativi e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'art. 28 della DCR già citata.

CAPO 2° - DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 5.2.1

Varianti al piano, deroghe

1. Variazioni del PRGC sono acconsentibili previa procedura di variante, ovvero con il ricorso alle disposizioni e procedure urbanistico - territoriali che disciplinano la fattispecie.
2. Sono consentite deroghe al PRGC limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, di cui al testo unico dell'edilizia DPR 380/01 s.m.i. art. 14 e delle leggi ivi richiamate; le procedure sono quelle previste dalla Circolare del P.G.R. n. 21/URE in data 30.12.1991.

Art. 5.2.2

Norme transitorie

1. Gli immobili esistenti che, alla data di adozione del PRGC, sono in contrasto con le sue disposizioni, quanto a usi, localizzazione degli edifici, densità edilizie, caratteri morfologici, non possono essere trasformati se non adeguandoli alle previsioni di piano, secondo le prescrizioni delle presenti norme, ferma la facoltà di interventi manutentivi.
2. Possono essere rilasciati, sino alla scadenza indicata in convenzione, i titoli abilitativi per gli interventi attuativi previsti dagli strumenti urbanistici esecutivi approvati alla data di adozione del piano.
3. La scadenza stabilita nelle convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi non è rinviabile; ove tale scadenza non sia definita, è fissata in anni 10 dalla data di approvazione comunale dello strumento urbanistico esecutivo; in ogni caso alla scadenza:
 - a) se non sono stati realizzati i previsti interventi di interesse pubblico, l'Organo comunale competente intima ai soggetti che hanno sottoscritto la convenzione la loro realizzazione e, dopo congruo termine, li attua imputandone agli stessi i costi;
 - b) per gli altri interventi non realizzati, sono valide le prescrizioni e le previsioni di piano.
4. Rimangono validi i titoli abilitativi semplici e/o convenzionati rilasciati anteriormente all'adozione del presente PRGC fino alla loro scadenza prevista dalle leggi vigenti in materia, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati; decadono invece quelli che risultino in contrasto con le previsioni di piano salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dal rispettivo titolo abilitativo.

Art. 5.2.3

Richiamo a disposizioni di legge

1. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme, o in altri elaborati del piano, dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme di leggi statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse, dichiarate prevalenti su contrastate previsioni del PRGC.

