

Regione Piemonte  
Provincia Novara

A.S.L. n.° 13

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

Comune di  
**TRECCATE**

**P . R . G . C . 2000**

**Variante generale**

approvato con D.G.R. 28.07.2003 n. 6-10065 pubblicato sul B.U.R. n. 32 in data 07.08.2003

**Variante n. 2**

(variante strutturale: art. 17, comma 4°, legge regionale 56/77 s.m.i.)

Progettista:

Architetto  
Francesco Brugnano  
Trecate (NO)

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

Elaborati del:

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Progettista

PROGETTO  
DEFINITIVO

base cartografica  
aggiornata al:

Il Responsabile del procedimento

DICEMBRE 2004

Titolo dell'elaborato:

**PR B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Indice generale:

<b>Titolo 1°</b>	<b>NORME GENERALI</b>
<b>Capo 1°</b>	<b>ASPETTI GENERALI DEL PIANO</b>
Art. 1.1.1	Finalità ..... pag. 1
Art. 1.1.2	Funzione degli elaborati di piano e delle norme ..... pag. 1
Art. 1.1.3	Applicazione e arco temporale di validità del PRG..... pag. 1
<b>Capo 2°</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI, DEFINIZIONI</b>
Art. 1.2.1	Parametri urbanistici ..... pag. 2
Art. 1.2.2	Parametri edilizi ..... pag. 3
Art. 1.2.3	Definizioni principali ..... pag. 5
Art. 1.2.4	Aree di pertinenza ..... pag. 8
Art. 1.2.5	Applicazione dei parametri urbanistici e edilizi ..... pag. 8
Art. 1.2.6	Norme generali su distanze e altezze..... pag. 9
<b>Titolo 2°</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b>
<b>Capo 1°</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO</b>
Art. 2.1.1	Norme generali ..... pag. 11
Art. 2.1.2	Ristrutturazione urbanistica ..... pag. 11
Art. 2.1.3	Completamento urbanistico ..... pag. 11
Art. 2.1.4	Nuovo impianto urbanistico..... pag. 11
<b>Capo 2°</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO</b>
Art. 2.2.1	Norme generali ..... pag. 12
Art. 2.2.2	Manutenzione ordinaria ..... pag. 12
Art. 2.2.3	Manutenzione straordinaria ..... pag. 12
Art. 2.2.4	Risanamento conservativo..... pag. 13
Art. 2.2.5	Restauro conservativo ..... pag. 14
Art. 2.2.6	Ristrutturazione edilizia..... pag. 14
Art. 2.2.7	Demolizione senza ricostruzione ..... pag. 15
Art. 2.2.8	Demolizione con ricostruzione..... pag. 15
Art. 2.2.9	Sostituzione edilizia ..... pag. 15
Art. 2.2.10	Ampliamento ..... pag. 16
Art. 2.2.11	Sopraelevazione ..... pag. 16
Art. 2.2.12	Nuova costruzione ..... pag. 16
Art. 2.2.13	Nuova costruzione di edifici accessori..... pag. 16
Art. 2.2.14	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti ..... pag. 17
Art. 2.2.15	Recupero ai fini abitativi dei rustici ..... pag. 17
Art. 2.2.16	Interventi negli insediamenti del centro storico..... pag. 17
Art. 2.2.17	Interventi nelle aree agricole e nei nuclei rurali ..... pag. 20
<b>Capo 3°</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON SISTEMAZIONE DEL SUOLO</b>
Art. 2.3.1	Sistemazione del suolo ..... pag. 21
Art. 2.3.2	Decoro dell'ambiente, verde e sistemazione delle superfici scoperte ..... pag. 21
Art. 2.3.3	Recinzioni, muri di contenimento ..... pag. 21
Art. 2.3.4	Parcheggi privati ..... pag. 22
<b>Capo 4°</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO E VARIAZIONE ESSENZIALE AL PROGETTO</b>
Art. 2.4.1	Destinazioni d'uso..... pag. 23

Art. 2.4.2	Mutamenti delle destinazioni d'uso .....	pag. 25
Art. 2.4.3	Variazione essenziale al progetto approvato .....	pag. 25

### **Titolo 3°**

### **CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO**

#### **Capo 1° DEFINIZIONI**

Art. 3.1.1	Classi di destinazione d'uso del suolo ed aree normative .....	pag. 26
------------	--	---------

#### **Capo 2° USI PUBBLICI**

Art. 3.2.1	Norme generali .....	pag. 27
Art. 3.2.2	Aree per la viabilità, su gomma e su ferro .....	pag. 27
Art. 3.2.3	Aree per impianti urbani .....	pag. 29
Art. 3.2.4	Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico .....	pag. 29
Art. 3.2.5	Aree da trasformare per servizi .....	pag. 33
Art. 3.2.6	Aree per servizi ed attrezzature private di interesse collettivo .....	pag. 33
Art. 3.2.7	Aree per impianti connessi con l'area industriale di S. Martino .....	pag. 35

#### **Capo 3° USI RESIDENZIALI**

Art. 3.3.1	Centro storico: norme generali .....	pag. 36
Art. 3.3.2	Centro storico: ambiti con edifici di epoca recente .....	pag. 37
Art. 3.3.3	Centro storico: ambiti con edifici di pregio .....	pag. 38
Art. 3.3.4	Centro storico: ambiti di risanamento .....	pag. 39
Art. 3.3.5	Centro storico: recupero A .....	pag. 39
Art. 3.3.6	Centro storico: recupero B .....	pag. 40
Art. 3.3.7	Centro storico: recupero C .....	pag. 41
Art. 3.3.8	Aree residenziali edificate .....	pag. 43
Art. 3.3.9	Aree residenziali di trasformazione e completamento .....	pag. 44
Art. 3.3.10	Aree residenziali di completamento .....	pag. 46
Art. 3.3.11	Aree residenziali di nuova edificazione .....	pag. 48
Art. 3.3.12	Aree residenziali per l'edilizia economica e popolare PEEP .....	pag. 49
Art. 3.3.13	Aree residenziali disponibili dalla rilocalizzazione di impianti produttivi .....	pag. 50
Art. 3.3.14	Aree residenziali isolate esterne .....	pag. 52
Art. 3.3.15	Aree a verde privato .....	pag. 52

#### **Capo 4° USI PRODUTTIVI**

Art. 3.4.1	Norme generali .....	pag. 53
Art. 3.4.2	Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento .....	pag. 53
Art. 3.4.3	Aree industriali - artigianali di riordino e nuovo impianto .....	pag. 55
Art. 3.4.4	Aree per servizi ausiliari connessi con il trasporto merci .....	pag. 56
Art. 3.4.5	Occupazione del suolo per deposito di materie, esposizione di merci .....	pag. 57
Art. 3.4.6	Aree produttive isolate esterne .....	pag. 58
Art. 3.4.7	Area industriale di S. Martino .....	pag. 59

#### **Capo 5° USI COMMERCIALI**

Art. 3.5.1	Norme generali .....	pag. 61
Art. 3.5.2	Aree per insediamenti commerciali .....	pag. 63
Art. 3.5.3	Aree per impianti di distribuzione carburanti .....	pag. 65

#### **Capo 6° USI DIREZIONALI**

Art. 3.6.1	Aree a terziario direzionale di tipo superiore .....	pag. 66
Art. 3.6.2	Aree a terziario direzionale .....	pag. 67

Capo 7°	USI RICETTIVI	
Art. 3.7.1	Aree per insediamenti ricettivi.....	pag. 69
Art. 3.7.2	Aree per attrezzature ricreative per il tempo libero.....	pag. 70
Capo 8°	USI AGRICOLI	
Art. 3.8.1	Norme generali .....	pag. 72
Art. 3.8.2	Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato .....	pag. 73
Art. 3.8.3	Aree agricole.....	pag. 74
Art. 3.8.4	Aree agricole speciali .....	pag. 75
Art. 3.8.5	Aree agricole inedificabili .....	pag. 75
Art. 3.8.6	Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo.....	pag. 76
Art. 3.8.7	Aree boscate e di rimboschimento .....	pag. 76
Art. 3.8.8	Nuclei rurali .....	pag. 77
Capo 9°	USI ESTRATTIVI	
Art. 3.9.1	Aree per coltivazioni di cave .....	pag. 79
Art. 3.9.2	Aree con giacimenti di cava, da salvaguardare .....	pag. 80
Art. 3.9.3	Aree di perforazione pozzi idrocarburi .....	pag. 80
<b>Titolo 4°</b>	<b>VINCOLI, SALVAGUARDIA, TUTELA</b>	
-----		
Capo 1°	NORME GENERALI - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI	
Art. 4.1.1	Norme generali .....	pag. 81
Art. 4.1.2	Vincoli idro - geologici, fasce fluviali del P.A.I. ....	pag. 81
Art. 4.1.3	Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica .....	pag. 82
Capo 2°	FASCE DI RISPETTO	
Art. 4.2.1	Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali.....	pag. 84
Art. 4.2.2	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.....	pag. 84
Art. 4.2.3	Fascia di rispetto delle ferrovie .....	pag. 85
Art. 4.2.4	Fascia di rispetto cimiteriale.....	pag. 86
Art. 4.2.5	Fascia di rispetto da servitù militare .....	pag. 86
Art. 4.2.6	Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici.....	pag. 87
Art. 4.2.7	Fascia di rispetto per impianti pericolosi .....	pag. 88
Capo 3°	TUTELA E SALVAGUARDIA STORICO - AMBIENTALE	
Art. 4.3.1	Norme generali per la salvaguardia ambientale ed antinquinamento .....	pag. 89
Art. 4.3.2	Ambiti, edifici, manufatti di valore storico - ambientale e documentario.....	pag. 91
Art. 4.3.3	Fronti e singoli elementi da salvaguardare .....	pag. 91
Art. 4.3.4	Aree di interesse archeologico .....	pag. 91
Art. 4.3.5	Aree a verde di rispetto ambientale .....	pag. 92
Art. 4.3.6	Aree pre – parco .....	pag. 92
Art. 4.3.7	Aree agricole poste tra i centri abitati e la fascia pre – parco .....	pag. 93
Art. 4.3.8	Ambito del Diramatore Vigevano .....	pag. 94
Art. 4.3.9	Percorsi a valenza storica e di connessione territoriale, <b>rete degli itinerari</b> .....	pag. 94
Art. 4.3.10	Area di riordino S. Martino – Cerano .....	pag. 94
Art. 4.3.11	Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia.....	pag. 95
Art. 4.3.12	Ambito del Torrente Terdoppio – Cerana .....	pag. 99
Art. 4.3.13	Ambito della Roggia Mora .....	pag. 99
Art. 4.3.14	Parco Naturale della Valle Ticino .....	pag. 100
Art. 4.3.15	Classificazione acustica del territorio .....	pag. 100
<b>Art. 4.3.16</b>	<b>Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse .....</b>	<b>pag. 100</b>

Art. 4.3.17	Rete ecologica .....	pag. 100
Art. 4.3.18	Paesaggio agrario della pianura .....	pag. 100
Art. 4.3.19	Area estrattiva e produttiva del bacino petrolifero novarese .....	pag. 101

## Titolo 5°

## ATTUAZIONE DEL PIANO

### Capo 1° STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 5.1.1	Modalità di attuazione del piano .....	pag. 103
Art. 5.1.2	Programma pluriennale di attuazione (Ppa) .....	pag. 103
Art. 5.1.3	Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) .....	pag. 103
Art. 5.1.4	Standard dei SUE e degli interventi diretti convenzionati .....	pag. 106
Art. 5.1.5	Intervento edilizio diretto e convenzionato .....	pag. 106
Art. 5.1.6	Convenzioni e atti d'obbligo .....	pag. 107
Art. 5.1.7	Analisi di compatibilità ambientale .....	pag. 107

### Capo 2° DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 5.2.1	Varianti al piano e deroghe .....	pag. 109
Art. 5.2.2	Norme transitorie .....	pag. 109
Art. 5.2.3	Richiamo a disposizioni di legge .....	pag. 109

- Allegato A: Repertorio beni culturali e paesaggistico – ambientali

- Individuazione siti inquinati da bonificare (D.M. 25.10.1999 n. 471, art. 17, comma 4°)  
(n. 8 Schede)

Elaborati costituenti il piano (atti tecnici):

Fase: 1	PROGETTO APPROVATO:	(Variante Generale, DGR 28.07.03 n. 6-10065)				
Fase: 2	PROGETTO PRELIMINARE:	(solo elaborati modificati o di nuova redazione)				
Fase: 3	PROGETTO DEFINITIVO:	(elaborati inviati alla Regione per l'approvazione)				
Fase: 4	PROGETTO DEFINITIVO:	(elaborati di nuova redazione a seguito parere Regione)				
	<b>ALLEGATI TECNICI:</b>			<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
AT 1	Quadro delle politiche territoriali		1: 10000	*		
AT 2	Territorio comunale: stato di attuazione del PRG vigente – uso del suolo		1: 5000	*		
AT 3	Territorio comunale: vincoli incidenti		1: 10000	*		
AT 4	Centro Storico: stato di attuazione		1: 1000	*		
AT 5	Urbanizzazioni: servizi ed attrezzature – sistema viario, sosta e parcheggio		1: 10000	*		
AT 6	Urbanizzazioni: rete idrica – rete fognatura e collettore		1: 10000	*		
AT 7	Urbanizzazioni: rete gas – rete pubblica illuminazione		1: 10000	*		
AT 8.a	Elaborato tecnico R.I.R.: Relazione illustrativa		fascicolo	*		
AT 8.1	Elaborato tecnico R.I.R.: Elementi territoriali ed ambientali vulnerabili, aree di danno		varie	*		
AT 8.2	Elaborato tecnico R.I.R.: Valutazione della compatibilità territoriale ed ambientale		varie	*		
AT v.1	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso: evidenziazione delle aree in variante (3 fogli)		1 : 5000		*	*
AT v.2	Localizzazione delle aree in variante		fascicolo		*	*
AT v.3	Relazione di compatibilità acustica		fascicolo		*	*
AT 9	Repertorio comunale per i beni paesistici e storici (3 fogli)		1 : 5000		*	*
	<b>ELABORATI GEOLOGICI:</b>					
AT G.01	Relazione geologico – tecnica		fascicolo	*		
AT G.01.1	Relazione geologico – tecnica		fascicolo	*		
AT G.02	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica		1: 10000	*		
AT G.02.1	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica		1: 10000	*		
AT G.03	Carta geomorfologica e dei dissesti		1: 10000	*		
AT G.04	Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico superficiale		1: 10000	*		
AT G.05	Carta geoidrologica e schema litostratigrafico		1: 10000	*		
AT G.06	Carta della caratterizzazione litotecnica		1: 10000	*		
AT G.07	Carta degli eventi alluvionali		1: 10000	*		
AT G. Variante 2	Fascicolo degli elaborati geologico – tecnici		fascicolo		*	*
	<b>ELABORATI DI PROGETTO:</b>					
PR A	Relazione illustrativa		fascicolo	*	*	*
PR B	Norme Tecniche di Attuazione		fascicolo	*	*	*
PR C	Scheda di quantificazione dei dati urbani e tabelle di calcolo		fascicolo	*	*	*
PR D	Relazione di compatibilità ambientale		fascicolo	*	*	
PR E	Insediamiento del commercio al dettaglio, in sede fissa		fascicolo	*	*	
PR 1	Rappresentazione sintetica del piano		1: 25000	*	*	*
PR 2	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso (3 fogli)		1: 5000	*	*	*
PR 2.1	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso – zone di insediamento commerciale (3 fogli)		1: 5000	*	*	*
PR 3	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso (3 fogli)		1: 2000	*	*	*
PR 4	S. Martino: destinazione ed uso (3 fogli)		1: 2000	*	*	*
PR 5	Perimetrazione urbana: destinazioni ed uso		1: 2000	*	*	*
PR 6	Centro storico: destinazione ed uso		1: 1000	*	*	*
PR 7	Vincoli, fasce di rispetto, prescrizioni PTR Ovest Ticino (3 fogli)		1: 5000	*	*	*
PR 8	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta sulla base cartografica della tavola di azionamento (PR 2) (3 fogli)		1: 5000	*	*	*
	<b>ALTRI ELABORATI :</b>					
PR O.a	Osservazioni e ricorsi		fascicolo	*	*	
PR O.1	Osservazioni e ricorsi		1: 5000	*		
PR OR	Controdeduzioni alle osservazioni regionali		fascicolo	*		

- Il presente testo comprende le < modifiche ex officio > richieste dalla Regione in sede di approvazione della Variante generale approvata con D.G.R. 28.07.2003 n. 6-10065 pubblicata sul B.U.R. n. 32 in data 07.08.2003.
- Il presente testo è coordinato con Variante n. 1 (parziale) approvata con D.C.C. n. 66 in data 23.09.04.

## Art. 1.1.1

## Finalità

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale, denominato P.R.G.C. '89, approvato con D.G.R. 14.04.1993 n. 66-24180, pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 12.05.1993, è stato sottoposto a revisione e adeguato con 'P.R.G.C. 2000 Variante generale e di adeguamento al PTR Ovest Ticino' approvata con D.G.R. 28.07.2003 n. 6-10065 pubblicata sul B.U.R. n. 32 in data 07.08.2003; dalla 'Variante generale' derivano le successive Varianti strutturali e parziali, comprese quelle di adeguamento a strumenti sovraordinati quali il PTP.
2. Il PRG si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale perseguendo e disciplinando gli interventi urbanistici e edilizi ai sensi della vigente legislazione statale e regionale ed in conformità agli obiettivi delineati negli atti tecnici costituenti il piano.
3. Il PRG tutela i caratteri culturali, storici 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 ed adegua la struttura urbana agli standard relativi agli spazi pubblici, verifica la congruenza e la tutela paesistica e ambientale con il Piano Territoriale Regionale - Area di approfondimento Ovest Ticino - , **verifica ed adegua le previsioni con il Piano Territoriale Provinciale recependone le 'direttive' e le 'prescrizioni'**.
4. L'uso del territorio è disciplinato secondo aree normative diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi, delle destinazioni d'uso e degli indirizzi di piano.

## Art. 1.1.2

## Funzione degli elaborati di piano e delle norme

1. Gli elaborati contrassegnati PR contengono le previsioni di piano; tali elaborati definiscono topograficamente, a varia scala, le previsioni, l'uso del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli d'intervento, alcune modalità di attuazione ed hanno carattere prescrittivo; gli elaborati contrassegnati ATG sono relativi alle indagini geologico - tecniche ed hanno carattere prescrittivo; gli elaborati contrassegnati AT sono di indagine ed hanno carattere descrittivo.
2. Le Norme Tecniche di Attuazione definiscono i contenuti delle previsioni, dell'uso del suolo, dei vincoli d'intervento e precisano le modalità di attuazione del piano.
3. Nel caso di discordanze tra tavole a scala diversa, quella a scala più dettagliata è prevalente.
4. L'interpretazione degli elaborati è affidata in prima istanza alla Commissione Edilizia.

## Art. 1.1.3

## Applicazione e arco temporale di validità del PRG

1. Ai sensi della legge n. 1150/42 s.m.i. e della legge regionale n. 56/77 s.m.i., la disciplina urbanistica della totalità del territorio è regolata dalle presenti norme che integrano, definiscono, specificano ulteriormente le previsioni contenute negli elaborati grafici e, per quanto non in contrasto con esse, dalle norme del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio è subordinata, ad eccezione degli interventi espressamente previsti, al conseguimento di assenso amministrativo o a comunicazione o denuncia di inizio attività; essa deve essere compatibile con le seguenti norme e partecipa agli oneri relativi nella quantità e con le modalità previste dalle leggi statali e/o regionali e/o dalle deliberazioni comunali vigenti in materia.
3. Le sole previsioni del PRG e/o del Ppa non conferiscono la possibilità di trasformazioni urbanistiche e edilizie ove non sono presenti le opere di urbanizzazione primaria, salvo che i richiedenti la trasformazione s'impegnino con apposito atto unilaterale a realizzarle a propria cura e spesa.
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 PRG.
5. Le previsioni insediative del PRG sono riferite ad un arco temporale di 10 anni; all'atto di approvazione di Piani Territoriali, o di revisioni, o di varianti degli stessi, o in ogni altro caso in cui la revisione del piano sia prescritta da disposizioni regionali o statali, o qualora risultino esaurite le previsioni o siano intervenuti radicali mutamenti che riguardano l'organizzazione del territorio comunale, il Comune deve provvedere alla revisione del piano stesso.

## Art. 1.2.1

## Parametri urbanistici

**1 - Superficie territoriale (St)**

1. È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiaria (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

**2 - Superficie fondiaria (Sf)**

1. È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

**3 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Su/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

**4 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Su/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

**5 - Indice di densità edilizia territoriale (It)**

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 [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

**6 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

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 [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

**7 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.
2. Comprende in particolare le seguenti opere:
  - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo, eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento
  - b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e no; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e no; attrezzature per il traffico
  - c) opere di presa, adduzione e rete di distribuzione idrica
  - d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi
  - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono
  - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere
  - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi della lettera b).

**8 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.
2. Comprende in particolare le seguenti opere:
  - a) asili nido e scuole materne
  - b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative



- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative
- d) edifici per il culto
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

**Art. 1.2.2**

**Parametri edilizi**

**1 - Altezza dei fronti della costruzione (H<sub>f</sub>)**

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 spiccato; 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 spiccato 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 spiccato 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)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 1.
2. Sono escluse dal calcolo dell'altezza particolari tipi di costruzioni quali serbatoi d'acqua, silos, attrezzature agricole, torri di raffreddamento o simili in insediamenti produttivi, antenne, tralicci, altane, campanili o simili.

### **3 - Numero dei piani della costruzione (Np)**

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 emergono 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 spiccatto 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)**

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.

### **5 - Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], 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)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], 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)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], 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)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], 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 - Rapporto di copertura (Rc)**

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.

#### **10 - Superficie libera del lotto (Sl)**

1. La superficie libera del lotto, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], si ottiene sottraendo dalla superficie fondiaria del lotto (Sf) la superficie coperta (Sc).

#### **11 - Visuale libera o confrontanza (Df)**

1. È definita dalla normale libera, misurata in metri [m], rispetto ad ogni parete con finestre di locali abitabili (vedute); la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata; non si applica nei confronti di locali non abitabili.

### **Art. 1.2.3**

### **Definizioni principali**

---

#### **1. Standard urbanistici**

1. Si intende per standard urbanistici la dotazione di aree ed attrezzature per servizi sociali (collettive, a verde, a parcheggi), 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 e le piste ciclabili** ricomprese negli insediamenti produttivi, commerciali, terziari, ricettivi, di cui alla definizione riportata all'art. 3.2.2.

#### **2. Area normativa**

1. Si intende per area normativa una parte del territorio comunale, graficamente individuata, la cui trasformazione è disciplinata da norme e parametri.

#### **3. Ambito**

1. Si intende per ambito una parte del territorio, graficamente individuata, soggetta o da sottoporre a particolare normativa di dettaglio e/o attuativa.

#### **4. Abitante insediabile**

1. Si intende per abitante insediabile l'abitante teorico insediabile nei volumi edificati o da edificare di tipo residenziale, attribuendo, ai fini del calcolo, uno specifico parametro volumetrico.

#### **5. Intervento edilizio**

1. Si intende per intervento edilizio il complesso di operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche e edilizie dell'immobile interessato.

#### **6. Sagoma edificio, Perimetro edificio**

1. Si intende per sagoma dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione verticale.

2. Si intende per perimetro dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione orizzontale, con la precisazione che sporti, sbalzi, balconi, rientri sulle pareti di perimetro sono ininfluenti ai fini della delimitazione.

#### **7. Edifici esistenti costituenti volume**

1. Si intendono per edifici esistenti costituenti volume quelle costruzioni chiuse su tre lati che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura.

#### **8. Locale abitabile**

1. Si intende per locale abitabile, nell'ambito della residenza, 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 di pavimento superiore a mq 9,00. In ogni altro caso si definisce locale abitabile ogni vano in cui la permanenza di persone non ha carattere di saltuarietà (ufficio, negozio, ecc.).

#### **9. Piano abitabile**

1. Si intende per piano abitabile il piano la cui utilizzazione, parziale o totale, non sia esclusivamente destinata ad accessori o pertinenze dell'edificio.

#### **10. Locale e edificio accessorio**

1. Si intende per locale accessorio quel locale non abitabile destinato al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, produttivo, terziario e per servizi; uno o più locali accessori costituiscono un edificio accessorio; per essi vige il regime della pertinenza.

#### **11. Pertinenze**

1. Si intende per pertinenza le opere quali autorimesse, rimesse, ricoveri, verande, balconi, terrazzi, sottotetti non abitabili, recinzioni, cortili, aree verdi, attrezzature sportive e di gioco e simili, destinate in modo durevole ad esclusivo servizio o ad ornamento di edifici principali.

#### **12. Unità immobiliare**

1. Si intende per unità immobiliare la parte di un edificio, o la sua totalità, dotata di accesso indipendente e diretto da spazi pubblici o da spazi privati d'uso comune in cui si svolge in modo definito e autonomo una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, o altre).

#### **13. Unità locale**

1. Si intende per unità locale 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.

#### **14. Nucleo familiare**

1. Si intende per nucleo familiare l'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale; ad esso partecipano i conviventi.

#### **15. Area urbanizzata**

1. Si intende per area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere aventi titolo per consentire l'edificazione:
  - a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
  - b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
  - c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati di modesta entità in aree agricole in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme della legislazione vigente;
  - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
  - e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

## **16. Ciglio stradale, Confine stradale**

1. Si intende per ciglio stradale la linea di limite della sede o piattabanda stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste sono transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti, arginelle e simili (cfr. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404).
2. Si intende per confine stradale 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).

## **17. Parete finestrata**

1. Si intende per parete finestrata il fronte dell'edificio in cui prospettano aperture finestrate di locali abitabili che permettono la visibilità (vedute) verso l'esterno e comunque l'affaccio. Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazze se superano m 1,50.

## **18. Rustici:**

1. Ai sensi della LR 9/03, i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1.9.1967 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.

## **19. Urbanistica commerciale**

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 modificata e integrata con DCR n. 347-42514 in data 23.12.03, 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; gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa sono così classificati:
    - esercizio di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq 250;
    - medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500;
    - grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a mq 2.501.
  - 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. Due o più insediamenti commerciali ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale poiché tale configurazione comporta la presenza di più destinazioni d'uso urbanistiche, di diversi usi possibili e di diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata). La superficie di vendita è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti, fatte salve le esclusioni previste. I centri commerciali, con le precisazioni di cui all'art. 6 della DCR 563-13414 s.m.i., sono così classificati:
    - centro commerciale classico
    - centro commerciale sequenziale
    - centro commerciale naturale
    - centro commerciale pubblico.
  - 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, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

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 merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, le-

gnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; 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 delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.lgs. 114/98.

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 anti-stanti, nei casi in cui si trovano sul fronte strada o sono integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

- d) Superficie espositiva: è la parte dell'unità immobiliare, 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.

#### **Art. 1.2.4**

#### **Aree di pertinenza**

1. Sono aree di pertinenza quelle, territoriali e fondiari, utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici in relazione alle prescrizioni del PRG e degli strumenti attuativi.
2. Le aree di pertinenza sono soggette a vincolo d'asservimento. Ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data d'entrata in vigore del presente strumento urbanistico generale.
3. **L'area di pertinenza si definisce satura 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 satura 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 gli edifici oggetto dell'intervento, fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.
7. Qualora le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, o comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate all'intervento, o siano state in parte asservite a favore di altre, il vincolo d'asservimento deve essere fatto oggetto di apposito atto da stipulare e trascrivere a cura dell'Organo comunale a spese degli interessati.

#### **Art. 1.2.5**

#### **Applicazione dei parametri urbanistici e edilizi**

1. L'utilizzo a scopo edificatorio di una determinata superficie, su cui si applicano i parametri urbanistici e edilizi, esclude ogni successiva richiesta di riutilizzo della stessa superficie, restando però utilizzabili le eventuali quantità residue.
2. L'esatta superficie del lotto e quella delle eventuali aree asservite devono essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con estratti di mappa e certificati catastali.
3. L'ammissibilità d'intervento volumetrico o superficiale <una tantum>, di cui ai successivi articoli, non può risultare cumulabile ad ulteriori interventi.
4. Si precisa l'obbligo, da parte del competente Organo comunale in materia, di registrare e aggiornare, su apposito registro, le richieste d'intervento volumetrico o superficiale <una tantum>.

1. Per tutti gli interventi edilizi (nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, sostituzioni, ristrutturazioni) con la sola esclusione di quelli soggetti a normativa particolare, dovranno essere osservate le distanze minime prescritte sia tra gli edifici, sia dai confini, sia dalle strade.
2. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsione planovolumetrica, di cui all'art. 5.1.3.

### **1 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI**

3. Le norme di distanza tra edifici si applicano nel caso di edifici su lotti finitimi e di edifici distinti nel medesimo lotto.
4. Nelle aree del centro storico, classificate di categoria A ai sensi del D.M. 1444/68, le distanze minime tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
5. Nelle altre aree per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi, al fine del rispetto della visuale libera, la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
6. Nelle aree classificate di categoria C, ai sensi del D.M. 1444/68, è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.
7. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili, le norme dei precedenti commi 5° e 6° non sono applicate.
8. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste a meno di m 6,00, in interventi di ampliamento e sopraelevazione occorre il rispetto vicendevole di m 10,00 delle preesistenti pareti finestrate.
9. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste alla distanza compresa tra m 6,00 e m 10,00, in interventi di ampliamento e sopraelevazione si osserverà la distanza di m 10,00.
10. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con pareti finestrate poste a meno di m 10,00 da edifici antistanti con esclusione di nuove aperture su tali pareti.

### **2 - DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ**

11. Per tutte le nuove costruzioni all'esterno del centro storico, escluse le demolizioni con ricostruzione, dovrà essere osservata una distanza dai confini del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00.
12. Quando, nel lotto contiguo a quello interessato alla nuova costruzione, non esistono edifici a distanza inferiore a m 5,00 dal confine, si osserveranno le stesse distanze di cui al 11° comma.
13. Nel caso di edifici esistenti, posti a meno di m 5,00 dai confini, ai quali è consentito sopralzare, il soprizzo può essere realizzato sul perimetro del fabbricato esistente nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate del soprizzo e pareti antistanti di cui al punto 1 precedente.
14. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con distanze minori a m 5,00 dai confini, e con un minimo assoluto di m 3,00, escludendo nuove aperture su tali pareti; solo in casi di impianto originario documentato sono ammessi recuperi a distanza inferiore al minimo assoluto prescritto a condizione che non siano presenti o insorgenti esigenze di tipo igienico - ambientale.

### **3 - COSTRUZIONI IN ADERENZA, O SUL CONFINE**

15. Fatte salve le prescrizioni del codice civile in materia di impianti, scarichi e vedute, è ammessa la costruzione in aderenza quando:
  - a) preesiste parete o porzione di parete a confine non finestrata e all'interno della sagoma di tali muri; è ammesso modificare la quota d'imposta del colmo e delle coperture nel limite massimo di m 1,00, in interventi di ristrutturazione di tipo B;
  - b) sia presentato un progetto unitario per gli edifici da realizzare in aderenza;

- c) sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti;
- d) la costruzione sia destinata ad usi accessori alla residenza, con le prescrizioni dell'art. 2.2.13.

#### **4 - DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DALLE STRADE**

- 16. Le distanze minime degli edifici dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, fatte salve le disposizioni specifiche relative alle fasce di rispetto delle strade e degli incroci di cui all'articolo 4.2.1 o il rispetto di fili di fabbricazione o di arretramento riportato nella cartografia di piano, non possono essere inferiori:
  - a) fuori dei centri abitati, nelle aree agricole:
    - 1) m 30,00 per le strade statali e provinciali;
    - 2) m 20,00 per le strade comunali;
    - 3) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;
  - b) fuori dei centri abitati ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal piano, sia con attuazione diretta sia con strumento urbanistico esecutivo:
    - 1) m 10,00 per le strade statali e provinciali;
    - 2) m 10,00 per le strade comunali;
    - 3) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;
  - c) dentro i centri abitati, nelle aree classificate di categoria C ai sensi del D.M. 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 i centri abitati nelle restanti aree, all'esterno delle aree del centro storico, un distacco minimo dal confine stradale di m 5,00.
- 17. Quando le distanze tra edifici con interposte strade, computate come previsto al 16° comma lettera b) e c), risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, tali distanze sono aumentate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dell'edificio più alto.
- 18. Dentro i centri abitati, nel caso di edificazione in aderenza ad edifici esistenti, o quando la composizione urbana privilegi la conservazione di cortine, o quando sono prevalenti gli allineamenti di edifici esistenti 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**

- 19. Le altezze massime degli edifici sono stabilite, nelle diverse aree omogenee, in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di edificabilità, al rapporto di copertura ed alle norme sulle distanze.
- 20. 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 di seguito disciplinati i seguenti casi particolari:
  - a) nel caso di esistenza del piano marciapiede stradale o del piano stradale prospiciente l'edificio, la linea di spiccatto coincide con quella del piano marciapiede o del piano stradale di riferimento;
  - b) nel caso di edifici 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 degli edifici su di esso insistenti si misura a partire dalla quota media del cortile;
  - e) i bassi fabbricati o i manufatti sul confine con altezza non superiore a m 3,00, fatte salve le ammissibilità per la costruzione in aderenza del precedente punto 3) lettera d), sono così normati:
    - 1) nel caso in cui il lotto sul quale si intende edificare sia a quota inferiore o uguale a quella del fondo confinante, la linea di spiccatto coincide con la quota media del fondo confinante;
    - 2) nel caso in cui il lotto sul quale si 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 spiccatto coincide con la quota media del fondo confinante e la maggiore altezza, fino a m 3,00, può essere raggiunta solo a distanza di m 1,50 dal confine.
- 21. Sono fatte salve le preesistenze non conformi alle norme del precedente comma.



**Art. 2.1.1****Norme generali**

1. I tipi di intervento, contemplati nel presente Capo, sono da intendere come tutti i possibili modi in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica, intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.
2. Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi nei seguenti articoli; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano è contemplata al successivo Titolo 3°.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati solo tramite strumenti urbanistici esecutivi.

**Art. 2.1.2****Ristrutturazione urbanistica**

1. Si intendono per ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la 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 per mezzo dei tipi d'intervento descritti al successivo Capo 2°.

**Art. 2.1.3****Completamento urbanistico**

1. Si intendono per completamento urbanistico gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate.
2. In stretto rapporto con l'intervento edilizio, effettuabili tramite intervento edilizio diretto, vi è la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere autosufficiente sia l'insediamento sia la modifica di destinazione d'uso del suolo sia la sistemazione del suolo.
3. I caratteri, le tipologie, gli interventi ammessi sugli edifici, devono essere riferiti agli articoli del successivo Capo 2°.

**Art. 2.1.4****Nuovo impianto urbanistico**

1. Si intendono per nuovo impianto gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate. Il nuovo impianto è ammesso sulle aree dotate di urbanizzazione primaria o vi siano impegni affinché tale dotazione sia realizzata; le opere sono quelle elencate all'articolo 1.2.1, punto S1.

**Art. 2.2.1****Norme generali**

1. I tipi di intervento contemplati nel presente Capo sono i modi in cui possono attuarsi gli interventi edilizi; per ciascuna area normativa o per i singoli edifici, di cui al successivo Titolo 3°, sono elencati i tipi di intervento ammessi.
2. I tipi d'intervento sugli edifici, richiamata la Circolare regionale 5/SG/URB del 27.04.1984 e gli specifici contenuti, sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi che vanno dall'episodico al sistematico; pertanto le opere ed 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.
3. I progetti d'intervento, sia pubblici sia privati, devono essere redatti nel rispetto della legislazione vigente in materia e delle disposizioni del Regolamento Edilizio per quanto concerne, in particolare, l'inserimento ambientale, i requisiti delle costruzioni, le prescrizioni costruttive - funzionali delle stesse.
4. Anche se non normate nello specifico, le opere necessarie a adeguare impianti e edifici a specifici obblighi di legge (in materia di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di accessibilità per i portatori di handicaps), sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici.

**Art. 2.2.2****Manutenzione ordinaria**

1. Si intende per manutenzione ordinaria qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza modificare i caratteri originali degli edifici comprese le strutture, né la realizzazione di nuovi locali.
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 e di pompe di calore sulle coperture degli edifici, o negli spazi liberi privati annessi, destinati unicamente alla produzione di acqua calda per edifici esistenti.
3. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

**Art. 2.2.3****Manutenzione straordinaria**

1. Si intende per manutenzione straordinaria l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rimuovere 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 delle 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;

- 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 sia modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare né sia 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 dei 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; i materiali costituenti i manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per adeguarli ai tipi predominanti l'ambiente.
4. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

#### Art. 2.2.4

#### Risanamento conservativo

1. Si intendono per risanamento conservativo tutti quegli 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 conformi alle destinazioni di piano. Tali interventi comprendono il consolidamento statico, 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. Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della superficie utile lorda di pavimento ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.
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 delle necessarie aperture esterne, nel rispetto dei materiali e dei caratteri stilistici dell'edificio;
  - eliminazione dei corpi aggiunti in epoche recenti 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 per 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;
  - realizzazione di autorimesse ex art. 9 comma 1° della legge 122/89;
  - 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 fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

**Art. 2.2.5****Restauro conservativo**

1. Si intende per restauro conservativo l'insieme di interventi rivolti a conservare, recuperare, valorizzare l'organismo edilizio o parte di esso quando riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico e documentario che risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. 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 quando costituiscono testimonianza di valore storico e artistico;
  - consolidamento e rifacimento di sottomurazioni, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento 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 senza spostamenti e alterazione di forma e materiali;
  - 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 distributivi dell'edificio;
  - recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 21/98.
3. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

**Art. 2.2.6****Ristrutturazione edilizia**

1. Si intende per ristrutturazione edilizia l'insieme degli 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. **Non sono compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, previsti dal testo unico dell'edilizia ma diversamente normati nelle presenti norme.**
2. Si prevedono due classi di intervento per meglio specificare il contenuto generale sopra enunciato e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi cui si riferiscono:
  - 1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A senza aumenti di superfici e di volume
  - 2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B con aumenti di superfici e volumi
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**
3. Sono possibili, in questa classe, gli interventi che comportano il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio escludendo trasformazioni urbanistiche o maggiori carichi urbanistici.
4. Sono da intendere per ristrutturazione edilizia di tipo A, il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
  - 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 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 delle coperture;
  - 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 l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 21/98 (cfr. art. 2.2.14);
- **recupero ai fini abitativi dei rustici ai sensi della LR 9/03 (cfr. art. 2.2.15).**

**- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**

5. Sono da intendere per ristrutturazione edilizia di tipo B il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- chiusura di spazi coperti di modesta entità (30 mq massimi) delimitati da muri o pilastri (logge e/o verande) con mantenimento degli elementi costruttivi e strutturali;
  - modifica delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
  - modifica delle quote d'imposta del colmo e delle coperture, nel limite massimo dell'innalzamento di m 1,00;
  - recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 21/98 (cfr. art. 2.2.14);
  - recupero alla destinazione d'uso residenziale di superfici di calpestio ad altra destinazione, quali sottotetti non contemplati dalla legge regionale 21/98;
  - **recupero ai fini abitativi dei rustici ai sensi della LR 9/03 (cfr. art. 2.2.14);**
  - **recupero, alla destinazione d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici non contemplati dalla LR 9/03 (cfr. art. 2.2.15).**

**Art. 2.2.7**

**Demolizione senza ricostruzione**

1. Sono da intendere per demolizione senza ricostruzione gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici non meritevoli di conservazione senza ricostruzione alcuna.
2. È consentita e 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; per gli edifici o parti degli stessi ritenuti in contrasto ambientale, la demolizione è in stretto rapporto con gli interventi previsti di risanamento conservativo, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia.
3. Tutti gli edifici individuati nelle planimetrie di piano da demolire, o interessati da demolizione a seguito di allineamento prescritto sulla pubblica via, sono soggetti, nell'attesa di demolizione, alle sole opere di manutenzione ordinaria; la volumetria costituente tali edifici, se legittima, potrà in tutto o in parte essere recuperata.
4. L'area libera di risulta è soggetta alle specifiche prescrizioni previste dal piano.

**Art. 2.2.8**

**Demolizione con ricostruzione**

1. Sono da intendere per demolizione con ricostruzione gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici ritenuti non meritevoli di conservazione, o in condizioni statiche fatiscenti, con successiva ricostruzione nel rispetto del volume, dell'altezza, della superficie coperta, della distanza dagli edifici vicini, della conformazione formale complessiva dell'esistente; la destinazione d'uso è quella consentita dal piano.

**Art. 2.2.9**

**Sostituzione edilizia**

1. Sono da intendere per sostituzione edilizia gli interventi che comportano la completa demolizione di edifici esistenti, o di parte di edifici, ritenuti non meritevoli di conservazione ed il successivo utilizzo edificatorio dell'area di pertinenza, nel rispetto dei parametri previsti nelle rispettive aree normative, con la possibilità di modificare il preesistente assetto planovolumetrico; la destinazione d'uso è quella consentita dal piano.

**Art. 2.2.10****Ampliamento**

1. Sono da intendere per ampliamento gli interventi di nuova costruzione volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale dell'edificio, o 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 architettonici degli edifici.

**Art. 2.2.11****Sopraelevazione**

1. Sono da intendere per sopraelevazione 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 o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

**Art. 2.2.12****Nuova costruzione**

1. Gli interventi di nuova costruzione consistono nella 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) completamento e art. 2.1.3), ovvero nell'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 e art. 2.1.4).
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 6);
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in modo permanente di suolo inedificato;
  - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali rolulottes, 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;
  - 6) 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;
  - 7) 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. 2.2.13****Nuova costruzione di edifici accessori**

1. Sono da intendere per nuova costruzione di edifici accessori gli interventi rivolti alla realizzazione di corpi di fabbrica di limitate dimensioni, anche strutturalmente autonomi, di pertinenza all'edificio principale destinato a residenza, distinti tipologicamente in:
  - a) autorimesse private;
  - b) depositi per la casa, cantine, ricovero attrezzi, tettoie aperte, laboratori ad uso familiare.
2. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie autonome nelle aree di pertinenza di edifici vincolati, ai sensi dalle leggi vigenti in materia di beni ambientali e degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

3. All'interno del centro storico la nuova costruzione di edifici accessori è ammessa solo se prevista in sede di redazione di strumenti urbanistici esecutivi.
4. Nel caso siano presenti nell'area di intervento volumi rustici adattabili all'uso accessorio, gli interventi su di essi sono prioritari.
5. Gli edifici accessori possono essere addossati al corpo principale dell'edificio mediante nuova costruzione con adeguato studio formale - compositivo e nel rigoroso rispetto delle forme e dei materiali delle tipologie in atto; possono anche essere previsti nell'area di pertinenza in apposita costruzione fuori terra con adeguata finitura e disegno.
6. Le suddette costruzioni non costituiscono superficie utile lorda (Sul) né volume (V) e interessano solo i conteggi della superficie coperta (Sc) a condizione che siano in misura di una per ogni unità immobiliare nel rispetto dei seguenti parametri:
  - superficie di pavimento lorda massima: non superiore a mq 20 per il tipo a);
  - superficie di pavimento lorda massima: non superiore a mq 10 per il tipo b);
  - superficie coperta complessiva (Sc) non superiore al 15% della superficie libera del lotto; non costituisce superficie coperta la costruzione seminterrata emergente dal suolo non oltre 1,20 m, misurati all'intradosso del solaio, avente copertura piana a giardino raccordata al terreno circostante;
  - altezza massima media tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60, fatte salve altezze maggiori nel caso di recupero di volumi rustici esistenti;
  - altezza massima media all'estradosso della copertura m 2,80 con un massimo di m 3,00; eventuali coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, sono ammesse ai fini di adeguato inserimento ambientale con un massimo al colmo di m 3,00;
  - distanza dal filo di fabbricazione dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a m 5,00;
  - distanza dai confini del lotto nulla; fatti salvi i diritti di terzi in materia di impianti, scarichi e vedute è possibile la costruzione in aderenza.
7. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia sprovvista di autorimessa privata e non sia possibile il rispetto del parametro della superficie coperta massima, si potrà derogare alla suddetta norma.
8. Nel caso che sull'area di pertinenza esistano edifici accessori costruiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, dal conteggio della superficie complessiva dei tipi ammessi, dovrà essere dedotta la quantità già realizzata.
9. Le costruzioni esistenti, destinate ad usi accessori alla residenza, possono subire interventi di trasformazione solo per adeguarsi a tali norme, purché autorizzate.
10. Ogni eccedenza alle dimensioni e ai parametri sopra fissati deve essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul) sia come volume (V).
11. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alla previsione nell'ambito dell'area normativa.

**Art. 2.2.14**

**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 dalla opere di urbanizzazione primaria.
  2. Il recupero dei sottotetti è soggetto a concessione edilizia onerosa ed è 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 fissato 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 minore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio 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 e con esclusione dell'utilizzo di volumetria ammessa <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. Il recupero è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici e edilizi vigenti; i volumi così recuperati non potranno mai essere computati in operazioni di verifica della volumetria assentibile sul lotto.

7. 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 in materia per il contenimento dei consumi energetici.
8. Per ulteriori disposizioni e precisazioni i riferimenti sono alla legge regionale 21/98.

**Art. 2.2.15**

**Recupero ai fini abitativi dei rustici**

1. E' consentito il recupero dei rustici (cfr. definizione art. 1.2.3 punto 18) al solo scopo residenziale perché 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, di cui all'art. 2.3.4, sia a parcheggio pubblico in ragione di 2,5/abitante/160 mc, ammettendo l'eventuale monetizzazione del parcheggio pubblico alle condizioni, verifiche, disposizioni dell'art. 3.2.4, commi 3° e 4°.
2. Per i rustici esistenti ricadenti nelle aree ad edificabilità nulla o limitata o in quelle costituenti fasce di rispetto, di cui al TITOLO IV Capo 1° e 2°, non sono ammessi interventi di recupero se non espressamente previsti.
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 soggetto a permesso di costruire oneroso senza preliminarmente strumento urbanistico esecutivo.
6. Per l'altezza interna dei locali oggetto di recupero si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, sempre previste dal Regolamento Edilizio, e le norme sulle distanze, in particolare degli edifici, stabilite dalla presente normativa; il rapporto di copertura, 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 non coerenti 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 dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi per quanto concerne il rispetto di regolamenti condominiali e le statuzioni 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 legge regionale 9/03.

**Art. 2.2.16**

**Interventi negli insediamenti del centro storico**

1. Gli interventi diretti, ed anche la pianificazione esecutiva, per le aree e gli edifici ricompresi negli insediamenti del centro storico, di cui alle specifiche e distinte aree normative, sono finalizzati alla migliore utilizzazione funzionale, sociale e di tutela del patrimonio edilizio esistente e sono disciplinati con particolari disposizioni.
2. Caratteri urbanistici peculiari: 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 valo-



ri, 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, se non con sviluppo minoritario rispetto a quelle esistenti latitanti alle quali si devono conformare; 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, sono 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: 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 e 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 gli 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 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 sovrapporte, 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. 2.2.17**

**Interventi nelle aree agricole e nei nuclei rurali**

1. Gli interventi diretti, ed anche la pianificazione esecutiva, per le aree e gli edifici ricompresi nelle aree agricole e nei nuclei rurali, di cui alle specifiche e distinte aree normative, devono perseguire lo scopo di migliore utilizzazione funzionale, di valorizzazione, recupero, riuso del patrimonio edilizio esistente e sono disciplinati con particolari disposizioni.
2. Tipologie insediative: 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 (Rc) prescritto per le distinte aree normative.
3. Tipologie edilizie: Gli interventi, in particolare quelli ricadenti nei nuclei 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 nei nuclei 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.

**Art. 2.3.1****Sistemazione del suolo**

1. Ogni intervento contemplato nel presente Capo, oltre a quelli di tipo urbanistico e edilizio di cui ai Capi precedenti, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza con eventuali rimozioni di edifici o parti di essi; l'Organo comunale 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 Regolamento Edilizio.
2. Negli interventi di carattere urbanistico e edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti ammettendo però, in tutte le aree edificabili esterne al centro storico, il rialzo del terreno qualora il piano di campagna sia a quota inferiore a quello del piano strada, fino a pareggiare le due quote.

**Art. 2.3.2****Decoro dell'ambiente, verde e sistemazione delle superfici scoperte**

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, produttivo, rurale o altro, a cura e spese della proprietà.
2. Sulle aree destinate dal piano ad ampliamenti di superficie utile e a nuovi interventi edificatori, non meno della quota percentuale di superficie fondiaria stabilita per ogni area normativa, di cui ai successivi articoli del Titolo 3°, dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso, o comunque permeabile, e messa a dimora di alberi ed essenze arbustacee locali; nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia la quota a superficie permeabile, per la formazione del verde, sarà diminuita o non richiesta, a giudizio dell'Autorità comunale, in relazione alla situazione esistente dell'area. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati possibilmente collegati tra loro.
3. Sono valide e si richiamano le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

**Art. 2.3.3****Recinzioni, muri di contenimento**

1. Sono effettuabili su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifico di cui al Titolo 4°.
2. Fuori dei centri abitati, 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) nelle aree agricole, m 3,00 per le strade statali, provinciali, comunali, vicinali e interpoderali; tale arretramento vale per le staccionate, le siepi con filo metallico, le reti metalliche su paletti senza zoccolo in muratura; per le recinzioni piene e per le cancellate sostenute da cordolo, esclusivamente per le aziende agricole, l'arretramento è quello stabilito per l'edificazione di cui all'articolo 1.2.6, punto 4;
  - b) in tutte le altre aree, m 3,00 per le strade statali, provinciali, comunali, vicinali, interpoderali.
3. Dentro i centri abitati le recinzioni potranno essere allineate al margine esterno del confine stradale; gli smussi delle recinzioni, in prossimità degli incroci stradali come riportati nelle tavole di piano, non sono prescrittivi e potranno essere aumentati o ridotti secondo i casi; sono pertanto fatte salve le eventuali e/o particolari prescrizioni che il competente Ufficio comunale formulerà in sede di istruttoria delle singole istanze soprattutto in merito alla razionale organizzazione della circolazione stradale.
4. Nelle aree destinate alla futura viabilità, urbana ed extraurbana, nell'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'Autorità comunale.
5. Le distanze minime dai corsi d'acqua, scolmatori, colatori, cavi irrigui, fossi, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, misurate lateralmente dal piede esterno dell'argine maestro, non possono essere inferiori a m 3,00.
6. Nella costruzione, ricostruzione, completamenti di recinzioni esistenti sono valide e si richiamano le prescrizioni dal Regolamento Edilizio.

1. In aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, localizzati in aree già perimetrare nelle tavole del PRG, e a quelli che dovranno essere definiti in sede di strumento urbanistico esecutivo, in tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi 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, terziaria, ricettiva, si assumerà un'altezza convenzionale di m 3,50 ove l'altezza dell'edificio superi tale limite.
3. Tali spazi, comprensivi delle autorimesse e degli spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viaria di accesso e potranno essere ricavati in aree esterne sul lotto di pertinenza dell'edificio, al piano terreno o nel sottosuolo, oppure anche su aree esterne al lotto, in adiacenza e alla distanza massima di m 100
4. Nel caso di interventi a destinazione d'uso mista, il totale relativo ai presenti standard sarà costituito dalla somma dei conteggi parziali eseguiti per le singole diverse destinazioni d'uso.
5. Restano fermi i vincoli previsti dalla legislazione vigente in materia di beni ambientali e gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.
6. Il Comune, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e per richiesta dei privati o di cooperative, 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.
- 7° Per quanto riguarda la regolamentazione dei passi carrabili, sono valide e si richiamano le prescrizioni del Regolamento edilizio.
8. **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.**

## Art. 2.4.1

## Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e, all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali:
- a) Destinazioni residenziali:
- a1 - Residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili; 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, le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, **gli spazi per baby parking**.
  - a2 - Residenza di civile abitazione 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:
- 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 - Artigianato 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 connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticcerie, abbigliamento e simili).
  - b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere, in depositi al coperto 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 fornitura 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.

d) Destinazioni ricettive:

- d1 - Attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; 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, ecc.);
- e2 - Attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici, istituzioni.

f) Destinazioni agricole:

- f1 - Attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi;
- f2 - Locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli;
- 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 Codice Civile, comprese stalle, silos, magazzini, depositi.
- f4 - Attività di agroturismo connesse con le attività agricole.
- f5 - **Residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura.**

g) Destinazioni di servizio:

- g1 - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago, lo sport e il tempo libero, scuole, sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose, ricreative, residenze per anziani, impianti privati aperti al pubblico 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. L'Amministrazione comunale può, con propria deliberazione, ammettere, sulla base di specifici progetti, articolazioni di destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dal PRG, fermo restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.
3. Nello stesso modo 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 articolazioni di destinazione, la modifica richiesta ed autorizzata non deve ridurre il mix funzionale ad un'unica destinazione.

**Art. 2.4.2****Mutamenti delle destinazioni d'uso**

1. 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. Essa deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento ed è relativa sia allo stato di fatto sia a quello risultante dall'intervento medesimo.
2. 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; l'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto, con versamento dell'importo corrispondente a saldo, se positivo.
3. Costituisce modifica della destinazione d'uso, subordinato 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.
4. 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, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o degli strumenti urbanistici esecutivi per quanto riguarda le destinazioni d'uso proprie e ammesse, con l'obbligo di presentare comunicazione scritta (indicante l'originaria e la nuova destinazione d'uso dell'immobile o di parte di esso).
5. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica e edilizia deve essere finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal PRG, in caso contrario la variazione alla destinazione d'uso comporta variante al PRG.
6. Deve essere verificato il rapporto tra le funzioni insediabili, previste dal piano e prescritto per le varie aree normative, e la superficie utile lorda dell'intero edificio interessato da intervento.
7. Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità a quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione per una diversa destinazione d'uso.
8. Nell'ambito del centro storico e all'esterno dello stesso, ogni mutamento delle destinazioni d'uso con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, di servizio privato, soprattutto quelle suscettibili di produrre rilevanti effetti per il tessuto socio - economico dell'edificio interessato e dell'area limitrofa, deve garantire la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, in altre parole la loro monetizzazione, nel rispetto di quanto previsto all'art. 3.2.4 commi 3° e 4°.

**Art. 2.4.3****Variazione essenziale al progetto approvato**

1. Si ha variazione essenziale al progetto approvato, ai sensi della LR 19/99 e per gli effetti del testo unico in materia edilizia artt. 31, 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. 2.4.1;
  - 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.

**Art. 3.1.1 Classi di destinazione d'uso del suolo ed aree normative**

1. Il territorio comunale è suddiviso in classi di destinazione d'uso individuate nelle tavole di PRG a varia scala.
2. Per l'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, ciascuna classe di destinazione d'uso è distinta in aree normative soggette a specifiche norme d'uso e classificate di categoria:

- A - Usi pubblici:
- A.1 Aree per la viabilità, su gomma e su ferro
  - A.2 Aree per impianti urbani
  - A.3 Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
  - A.4 Aree da trasformare per servizi
  - A.5 Aree per servizi ed attrezzature private di interesse collettivo
  - A.6 Aree per impianti connessi con l'area industriale di S. Martino
- B - Usi residenziali:
- B.1 Centro storico
  - B.2 Aree residenziali edificate
  - B.3 Aree residenziali di trasformazione e completamento
  - B.4 Aree residenziali di completamento
  - B.5 Aree residenziali di nuova edificazione
  - B.6 Aree residenziali per l'edilizia economico popolare PEEP
  - B.7 Aree residenziali disponibili da rilocalizzazione di impianti produttivi
  - B.8 Aree residenziali isolate esterne
  - B.9 Aree a verde privato
- C - Usi produttivi:
- C.1 Aree industriali-artigianali esistenti e di completamento
  - C.2 Aree industriali-artigianali di riordino e di nuovo impianto
  - C.3 Aree per servizi ausiliari connessi con il trasporto merci
  - C.4 Occupazione del suolo per deposito di materiali, esposizione merci
  - C.5 Aree produttive isolate esterne
  - C.6 Area industriale di S. Martino
- D - Usi commerciali:
- D.1 Aree per insediamenti commerciali
  - D.2 Aree per distributori di carburante
- E - Usi direzionali:
- E.1 Area a terziario direzionale di tipo superiore
  - E.2 Aree a terziario direzionale
- F - Usi ricettivi:
- F.1 Aree per insediamenti ricettivi
  - F.2 Aree per attrezzature per il tempo libero
- G - Usi agricoli:
- G.1 Aree agricole e edifici rurali nell'abitato
  - G.2 Aree agricole
  - G.3 Aree agricole speciali
  - G.3 Aree agricole inedificabili
  - G.4 Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo
  - G.5 Aree boscate e di rimboscimento
  - G.6 Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia
  - G.7 Nuclei rurali
- H - Usi estrattivi:
- H.1 Aree per coltivazioni di cave
  - H.2 Aree con giacimenti di cava, da salvaguardare
  - H.3 Aree di perforazione pozzi idrocarburi



**Art. 3.2.1****Norme generali**

1. Si intendono adibiti ad usi pubblici le aree e gli edifici utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività pubbliche o di pubblica utilità o private di 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. Tali aree sono classificate di categoria F ai sensi del D.M. 1444/68.
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 regolante 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. Per ulteriori e motivate esigenze d'intervento, potranno essere realizzate opere anche su aree ad esse non destinate nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e con le prescrizioni, le tipologie, i parametri disciplinati da leggi e decreti in materia; dette fattibilità sono acconsentibili previa procedura di variante del PRGC.
4. Il vincolo preordinato all'esproprio, che comporti l'inedificabilità su alcune aree già classificate dal vigente piano per usi pubblici per la realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico, dopo la sua decadenza può essere motivatamente reiterato con la rinnovazione 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.
5. 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, su gomma e su ferro**

1. Il piano classifica come 'Aree per la viabilità su gomma e su ferro' le aree destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova formazione di infrastrutture per il traffico dei pedoni e per la movimentazione meccanica dei mezzi su gomma e su ferro.
  2. Sono suddivise con la seguente classificazione:  
    - A - AREE PER LA VIABILITA'
    - B - AREE FERROVIARIE
- A - AREE PER LA VIABILITA'**
3. Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze; in esse è ammessa la realizzazione di parcheggi ed aree a verde anche se non indicati in cartografia.
  4. I nuovi tracciati e le sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di piano, hanno valore di massima dell'opera, fermo restando le prescrizioni delle demolizioni previste, e possono subire, in sede di progetto esecutivo, lievi modifiche, purché ricomprese nelle fasce di rispetto, senza che tali modifiche comportino variante al PRGC.
  5. Nell'ambito degli interventi soggetti a pianificazione esecutiva, possono essere previste opere per la viabilità, destinate sia al traffico pedonale e ciclabile sia al traffico veicolare, anche se non indicate nelle tavole di piano ed anche a modifica di quelle ricomprese nella perimetrazione, senza che ciò comporti variante al PRGC.
  6. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.

7. Le aree dei nodi viari e rotonde stradali sono soggette a riqualificazione ambientale con interventi di piantumazione ed inerbimento nel rispetto delle norme stabilite dal regolamento di attuazione del codice della strada.
8. Le strade, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
- C Strada extraurbana secondaria statale: Strada regionale n. 11.  
È accessibile esclusivamente attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di altre strade, purché queste distino almeno m 300 dai nodi previsti.
- C Strada extraurbana secondaria provinciale: Strade provinciali.  
Sono accessibili mediante immissione dalle 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; tale norma non si applica nel caso dell'immissione di nuove strade previste dal PRG.  
È ammesso il mantenimento degli accessi diretti dai lotti già esistenti.
- F Strada locale urbana: Strade comunali interne al centro abitato o assoggettate all'uso pubblico.  
Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto anche da lotti.
- F Strada locale extraurbana: Strade comunali - vicinali esterne agli abitati.  
Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto.
- Strada di servizio: Strade comunali/private assoggettate all'uso pubblico avente la funzione di consentire la sosta e il raggruppamento degli accessi alle proprietà laterali alla strada e viceversa, nonché le manovre dei veicoli.  
Sono accessibili mediante immissione nei punti previsti dal piano o in quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici esecutivi.
9. Le norme relative alla distanza da rispettare per l'edificazione e per le recinzioni sono contenute negli articoli 1.2.6 punto 4 e 2.3.3; le norme relative alle fasce di rispetto dei nastri stradali sono contenute nell'articolo 4.2.1.
10. Fermo restando quanto previsto dal Regolamento Edilizio 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 dimensioni delle sezioni stradali, dei marciapiedi e alla posizione delle recinzioni potranno essere prescritte in sede di istruttoria delle singole istanze.
11. Le aree stradali non ancora di proprietà pubblica ma aperte al transito da oltre cinque anni sono classificate come strade assoggettate all'uso pubblico; in tale fattispecie o quando i sedimi stradali di pubbliche vie risultano ancora in carico alla proprietà privata, la cessione gratuita di dette aree comporta il riconoscimento della volumetria derivante dall'applicazione del parametro di densità fondiaria riferita all'area adiacente di proprietà.
- B - AREE FERROVIARIE**
12. Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti, agli ampliamenti, ai relativi servizi ed impianti, per le quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie, sono disciplinate da leggi e decreti in materia.
13. Il piano prevede il trasferimento e il completamento dello scalo merci esistente in apposite aree localizzate e perimetrare, disciplinate con le disposizioni richiamate dal comma precedente.
14. Le norme relative alle fasce di rispetto per l'edificazione dalle ferrovie sono contenute nell'art. 4.2.3.

**Art. 3.2.3****Aree per impianti urbani**

1. Il piano classifica come 'Aree per impianti urbani' le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi come impianti cimiteriali, impianti tecnologici pubblici, impianti tecnici eseguiti da enti e/o privati che operano nel pubblico interesse; esse sono contrassegnate con la sigla <iu>.
2. L'area cimiteriale è indicata con apposita simbologia nelle tavole di piano.
3. L'area della piattaforma ecologica, contrassegnata con la sigla <iu PE> in adiacenza alla provinciale per Cerano, è destinata allo stoccaggio dei rifiuti solidi urbani ingombranti, per la raccolta differenziata, per attività di servizio connesse; per essa è prescritta la realizzazione di recinzione con altezza non superiore a m 3,00; sono ammessi sull'area piccoli fabbricati e tettoie ad un piano fuori terra funzionali alle attività in atto nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 20%; in prossimità dei confini è prescritta la formazione di un filtro alberato.
4. Le aree a discarica di II° categoria, contrassegnate con la sigla 'D II', sono localizzate nelle tavole di piano; si richiamano le particolari disposizioni contenute nei rispettivi atti di assenso; è prescritta una fascia di rispetto di m 30,00 misurata dal perimetro dell'area interessata; ad esaurimento della coltivazione valgono le disposizioni di cui all'art. 3.8.7 comma 4°.
5. **Gli impianti radioelettrici, così come definiti dalla DCR 16-757 in data 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. In particolare:**
  - il Comune predispose il regolamento comunale che disciplina la localizzazione degli impianti, in relazione alla loro tipologia, suddividendo il proprio territorio secondo i criteri riportati nella DCR richiamata e in applicazione delle direttive tecniche, di programmazione e di controllo in essa contenute; il Comune favorisce la delocalizzazione degli impianti esistenti nei nuovi siti idonei;
  - per l'applicazione dei criteri generali per la localizzazione degli impianti si assumono le definizioni contenute nella DGR richiamata; in particolare:
    - Impianti di telefonia mobile e telecomunicazione: gli elaborati del regolamento devono localizzare le aree sensibili, le zone d'installazione condizionata, le zone d'attrazione, le zone neutre;
    - Impianti per la radiodiffusione sonora e televisiva: gli elaborati del regolamento devono localizzare le aree sensibili, le zone di vincolo, le zone di installazione condizionata, le zone di attrazione, le zone neutre;
  - sono comunque fatti salvi i disposti della LR 19/04 e le direttive tecniche della DGR richiamata in materia di localizzazione degli impianti radioelettrici.

**Art. 3.2.4****Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

1. Il piano classifica come 'Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico' le aree a specifica destinazione d'uso nel rispetto dell'articolo 21 e 22 della LR 56/77 s.m.i.. Per altre aree, aggiuntive a quelle localizzate, la definizione, la consistenza e la destinazione è prescritta con particolari norme di attuazione.
2. Per le aree e gli immobili da assoggettare a regime pubblico, l'acquisizione avviene direttamente nei modi e nelle forme di legge o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica; per le aree da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione a garanzia dell'asservimento delle stesse ammettendo, nel caso di cessione gratuita, il riconoscimento della volumetria derivante dalla applicazione del parametro di densità fondiaria riferita all'area adiacente di proprietà.
3. È ammessa la possibilità di monetizzare le aree per servizi solo nei seguenti casi:
  - a) quando si muta la destinazione d'uso degli edifici, nei limiti ammessi dalle presenti norme, con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, senza poter reperire in loco le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
  - b) quando la realizzazione di tali aree, o di parti delle medesime, non risulti possibile negli interventi di recupero e di ampliamento del patrimonio esistente;
  - c) quando la quantità di tali aree non risulti significativa per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, in base a motivate valutazioni dell'Amministrazione comunale.
4. Nei casi contemplati al precedente comma 3°, l'ammissibilità alla monetizzazione è subordinata alla verifica dello standard minimo complessivo previsto all'art. 21, punto 1, LR 56/77, s.m.i., ovvero del presente art. 3.2.4, punto 1, con riferimento alla capacità insediativa teorica del piano.

5. 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.
6. Fino a quando il Comune non delibererà l'attuazione delle attrezzature, o non prevederà tale attuazione in sede di Programma pluriennale di attuazione, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.
7. I progetti di attrezzature possono prevedere il criterio dell'aggregazione di aree polifunzionali laddove risulti necessario e/o opportuno, ai fini della accessibilità e della funzionalità urbanistica, definire la continuità e/o l'integrazione di servizi omologhi come stabiliti all'art. 21 LR 56/77 s.m.i. (poli scolastici, zone verdi e a parco, ecc.). Le modifiche di destinazione dell'area non costituiscono variante al PRG.
8. Le aree per servizi sono distinte per destinazioni d'uso proprie con la seguente classificazione:

- 1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- 2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI - ARTIGIANALI
- 3 - PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVI, DEL TEMPO LIBERO
- 4 - PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

#### **1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

9. a) Aree per servizi ed attrezzature per l'istruzione prescolare e obbligatoria (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie): l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai seguenti parametri:
    - If (indice densità edilizia fondiaria) = 1,50 mc/mq; 2,00 mc/mq per esistente
    - Rc (rapporto di copertura) = 30%; 40% per esistente
    - df (visuale libera) = 12,00 m
    - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
    - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
    - H (altezza) = 11,50 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 2.3.4
  - b) Aree per servizi ed attrezzature di interesse comune (religiose, civiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, centri commerciali e civici): l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai seguenti parametri:
    - If (indice densità fondiaria) = 2,00 mc/mq
    - Rc (rapporto di copertura) = 40%
    - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
    - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
    - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
    - H (altezza) = 11,50 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 2.3.4
- In particolare, si evidenziano le seguenti aree ed attrezzature:
- b1) Area contrassegnata con lettere <B1> nella planimetria di piano, destinata a centro commerciale e civico dal PRG '83 e completamente attuata. Per essa è previsto il mantenimento delle destinazioni d'uso (ufficio postale, spazi pubblici culturali e sociali, centro commerciale, ristorazione e pubblici esercizi, uffici direzionali, parcheggi. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione dell'edificio posto a confine sulla via Dolce con utilizzo dell'area di risulta a parcheggio.
  - b2) Area contrassegnata con lettere <B2> nella planimetria di piano, di proprietà comunale a seguito esproprio, per la quale, considerata la sede impropria, è confermata la destinazione d'uso e sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'occupazione del suolo con depositi di rottami è ammessa fino al diniego

- della stessa da parte del Comune che stabilirà inoltre le modalità necessarie per il ripristino dell'area, il regime di proprietà, la destinazione d'uso.
- b3) Area contrassegnata con lettere <B3> nella planimetria di piano, di proprietà comunale, adiacente alla nuova strada di collegamento tra corso Roma e via Buonarroti e ricompresa nella originaria proprietà ex Unione Manifatture, per la quale sono valide le seguenti prescrizioni:
- 1) gli interventi possono essere assentiti previo preliminare parere degli Organi regionali e/o statali competenti;
  - 2) al fine della tutela, della salvaguardia e della valorizzazione del bene, sono valide le modalità generali e particolari di attuazione degli interventi, contenute nella scheda allegata alle presenti norme denominata 'ex Unione Manifatture', che potranno essere integrate dagli Organi regionali e/o statali competenti;
  - 3) in sostituzione di quanto riportato al comma 12° lettera b) precedente, per quanto riguarda l'If e l'Rc, è confermata la volumetria e la superficie coperta esistenti ammettendo, in deroga <una tantum>, un aumento non superiore al 10% del volume e non superiore al 10% di superficie coperta per migliorie distributive e completamenti igienico - funzionali dell'immobile.
- c) Aree per servizi ed attrezzature a verde pubblico (tempo libero, spazi pubblici a parco, giardini e campi gioco, attrezzature sportive, servizi annessi compresi i pubblici esercizi): si prescrivono per l'attuazione i seguenti parametri:
- Rc (rapporto di copertura) = 20 % della Sf (superficie fondiaria)
  - H (altezza) = 1 piano fuori terra
  - dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
  - Parcheggi privati = articolo 2.3.4
  - Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici a bar e punti di ristoro, di cui alla destinazione d'uso c4; sono ammessi mq 30 massimi di Sul destinati ad esercizi di vicinato, di cui alle destinazioni d'uso c1. Dovranno essere rispettati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.
  - Parcheggi privati = articolo 2.3.4
- d) Aree per servizi ed attrezzature a servizio della mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato in superficie o sottoterra, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni):
- 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 almeno 1 essenza arborea ogni 2 posti auto e con siepi arbustive di bordo o a separazione degli stalli.
- In particolare, si evidenziano le seguenti aree ed attrezzature:
- d1) Area contrassegnata con lettere <D1> nella planimetria di piano, di proprietà comunale, destinata a parcheggio per mezzi pesanti; per essa sono previsti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i completamenti infrastrutturali;
  - d2) Area contrassegnata con lettere <D2> nella planimetria di piano, da cedere gratuitamente al Comune con l'attuazione dell'insediamento commerciale limitrofo, destinata per il completamento del parcheggio di mezzi pesanti; per essa sono previsti gli interventi di formazione della nuova attrezzatura tra cui la recinzione dell'area, le opere di infrastrutturazione, la realizzazione di eventuali tettoie o di piccoli edifici - destinati ad ospitare le attività di vigilanza e controllo - fino al 5% massimo di superficie coperta.

## 2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI - ARTIGIANALI

10. a) Aree per servizi ed attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie) nella dotazione minima:

- 1) per le aree di riordino e nuovo impianto del 20% della superficie territoriale (St) di pertinenza degli interventi;
  - 2) per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, di ristrutturazione e di completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf) di pertinenza degli interventi.
- 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 o di verde di rispetto ambientale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali aree; qualora non sia possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza, è ammesso reperirle, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 200 con l'obbligo, in questo ultimo caso, dell'asservimento ad uso pubblico.
- c) Il Comune può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera a) per dimensione e tipologia degli insediamenti previsti.
- d) Le aree aggiuntive per servizi, relative all'insediamento di attività compatibili con la residenza e limitatamente all'artigianato di servizio, sono reperite, in quanto assimilabili, con i criteri di calcolo della dotazione minima delle aree commerciali, di cui al successivo punto 3.

### **3 - PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVI, DEL TEMPO LIBERO**

11. a) Aree per servizi ed attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, direzionali, ricettivi e per il tempo libero, nella dotazione minima:
- 1) per il nuovo impianto del 100 % della superficie utile lorda;
  - 2) per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi ricadenti nel centro storico o di completamento degli insediamenti esistenti, dell'80% della superficie utile lorda.
  - 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 osservati 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. 3.5.1 punto 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 libero 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 comma 10° 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.

### **4 - PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

12. Con riferimento ai servizi sociali ed alle attrezzature di interesse generale, di cui all'articolo 22 della LR 56/77 s.m.i., il piano prevede la quota destinata a verde territoriale e a parco comprensoriale costituita dall'area del Parco Naturale della Valle Ticino, di cui all'art. 4.3.14; le Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia, di cui all'art. 4.3.11, destinate alla formazione del Parco agricolo, sono per ora escluse dalla specifica classificazione a verde territoriale.

1. Il piano classifica come 'Aree da trasformare per servizi' le aree contrassegnate con le lettere <ATS> destinate per la realizzazione di servizi pubblici, già previste dal piano vigente e confermate. Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte del Comune secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.
2. In alternativa all'esproprio una parte dell'area può essere trasformata per utilizzazioni private e la rimanente deve essere ceduta gratuitamente. In questo caso la trasformazione è regolata dalle norme della rispettiva area normativa e nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a) per ogni singolo ambito deve essere ceduta gratuitamente (per verde, parcheggi, servizi, viabilità urbana se prevista) una quota pari al 60% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata complessiva riconoscendo al restante 40% l'utilizzazione del suolo in base alle classi di destinazione d'uso previste; tale cessione gratuita è da intendere quale dotazione perequata e di riconoscimento del giusto ristoro per la reiterazione del vincolo;
  - b) l'indice di densità edilizia territoriale, nel caso di utilizzazioni private, è di 0,7 mc/mq St; esso sostituisce quello richiamato all'art. 3.3.10 (per le Aree residenziali di completamento) e 3.3.11 (per le Aree residenziali di nuova edificazione); sono valide le modalità attuative previste dai rispettivi articoli (preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, estesi all'ambito perimetrato) e quanto concerne gli altri parametri e le disposizioni particolari.
3. Le tavole di piano localizzano e perimetrano le aree da trasformare per servizi e all'interno di queste, indicativamente, individuano le aree di concentrazione dell'edificato e le aree da cedere gratuitamente per la realizzazione di servizi e per la viabilità pubblica.
4. Nel caso il Comune proceda con acquisizione diretta, le indicazioni cartografiche relative alla quota del 40% non sono vincolanti e l'intero ambito assume la classificazione delle aree a servizi con i parametri e gli indici di cui alla tipologia di riferimento prevista dal piano.
5. Per l'area contrassegnata con le lettere <ATS \*>, sulla quale insistono edifici fatiscenti ricadenti nella fascia di rispetto delle ferrovie, oltre alla cessioni di cui al precedente comma 2° lettera a), dovranno essere stabiliti i criteri per la cessione gratuita degli immobili o per la loro demolizione.
6. Per l'area contrassegnata con le lettere <ATS \*\*>, in prossimità degli impianti polifunzionali, ferme restando le cessioni di cui al precedente comma 2° lettera a), dovrà essere stabilita in modo prioritario - sulla base di un accordo tra Comune e privato - la configurazione planimetrica della quota da cedere favorendo al contempo l'attuazione, totale o parziale, delle attrezzature da parte del privato; l'area destinata a viabilità in aderenza all'area commerciale potrà essere ceduta in modo anticipato, fermo il suo riconoscimento ai fini della complessiva superficie territoriale.

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree per servizi ed attrezzature private di interesse collettivo' le aree ove esistono, o sono previsti, attrezzature e servizi privati, anche di Enti di interesse collettivo, che integrano le attrezzature ed i servizi pubblici quali quelle:
  - a) religiose, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, scolastiche;
  - b) lo sport e il tempo libero.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: attività private di carattere sociale quali teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago, lo sport e il tempo libero, scuole, sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose, ricreative, residenze per anziani (g1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni di servizio privato comprendenti attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4) e 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 b) è di mc 400.

**Modalità d'intervento:**

4. Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno delle aree perimetrato sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata o con intervento diretto convenzionato.
5. Negli altri casi si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. In attesa della formazione dei SUE o di permesso di costruire convenzionato, sono ammessi i soli interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - risanamento conservativo e restauro conservativo, per gli edifici con tale obbligo;
  - ristrutturazione edilizia di tipo A e B.
7. In sede di formazione dei SUE o di permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi di:
- aumenti volumetrici in ampliamenti e/o sopraelevazioni;
  - demolizione con ricostruzione;
  - sostituzione edilizia;
  - completamento urbanistico;
  - nuovo impianto urbanistico;
  - nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie e ammesse.

**Parametri destinazioni a):**

- 8.
- |  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| - If (indice densità edilizia fondiaria) | = 3,00 mc/mq  | Sp1 = 1,00 mc/mq     |
| - Rc (rapporto di copertura)             | = 40%   | Sp1 = 20 %           |
| - df (visuale libera)                    | = articolo 1.2.6  | Sp1 = articolo 1.2.6 |
| - dc (distanza confini)                  | = articolo 1.2.6  | Sp1 = articolo 1.2.6 |
| - ds (distanza strade)                   | = articolo 1.2.6  | Sp1 = articolo 1.2.6 |
| - H (altezza)                            | = 11,50 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. |                      |

**Parametri destinazioni b):**

- 9.
- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - Rc (rapporto di copertura) | = 20%   |
| - df (visuale libera)        | = articolo 1.2.6  |
| - dc (distanza confini)      | = articolo 1.2.6  |
| - ds (distanza strade)       | = articolo 1.2.6  |
| - H (altezza)                | = 1 piano fuori terra per edifici con tipologia residenziale e comunque non oltre m 5; libera per edifici con tipologia sportiva. |

**Disposizioni particolari:**

10. 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.
11. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf) per le aree a destinazione a) e al 50% per le aree a destinazione b); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.3.1 e 2.3.2.
12. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.3.3.
13. Per l'area adiacente alla nuova strada di collegamento tra corso Roma e via Buonarroti (cfr. variante 3) destinata ad ospitare un edificio religioso per il culto, ricompresa nella originaria proprietà ex Unione Manifatture, gli interventi sono assentiti con concessione convenzionata; deve essere recepito preliminarmente parere da parte degli Organi regionali e/o statali competenti. Sono valide le seguenti prescrizioni:
- le destinazioni d'uso proprie sono quelle religiose, di cui al comma 1° lettera a);
  - al fine della tutela, della salvaguardia e della valorizzazione del bene, sono valide le modalità generali e particolari di attuazione degli interventi, contenute nella scheda allegata alle presenti norme, che potranno essere integrate dagli Organi regionali e/o statali competenti;
  - in sostituzione di quanto riportato al comma 8° precedente, per quanto riguarda l'If e l'Rc, è confermata la volumetria e la superficie coperta esistenti ammettendo, in deroga una tantum, un aumento non superiore al 10% del volume e non superiore al 10% di superficie coperta per migliorie distributive e completamenti igienico - funzionali dell'immobile;
  - la convenzione dovrà prevedere in particolare:
    - i modi ed i tempi per la realizzazione dell'opera soprattutto in relazione al necessario coordinamento con il Comune per la completa infrastrutturazione primaria dell'area adiacente per consentire l'accessibilità e l'agibilità completa dell'attrezzatura religiosa;
    - il fabbisogno indotto di parcheggi determinato dall'inserimento nell'ambito urbano della nuova attrezzatura religiosa ed in relazione al carico urbanistico conseguente.



**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree per impianti connessi con l'area industriale di S. Martino' le aree individuate con apposita perimetrazione e simbologia nelle tavole di piano sulle quali sono previsti gli interventi necessari per il miglioramento delle condizioni di sicurezza e di tutela ambientale per l'area industriale di S. Martino quali:
  - a) area per il raccordo ferroviario di presa e consegna ad uso dell'area industriale di S. Martino;
  - b) area per la piattaforma di atterraggio elicotteri nell'area di S. Martino.
2. Su tali aree il Soggetto attuatore principale è il Comune o, nei casi previsti di concorso in operazioni di cofinanziamento, il Comune con altri Enti o altri Soggetti pubblici e privati.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

3. Destinazioni proprie per l'area a): le opere di infrastrutturazione, gli impianti per la realizzazione del raccordo, l'armamento ferroviario e gli impianti tecnologici e di sicurezza dell'area comprensivi di locali tecnici.
4. Destinazioni ammesse per l'area a): gli uffici collegati alle attività principali, le attrezzature ed i servizi sociali per gli addetti, i magazzini di deposito connessi all'attività propria insediata.
5. Destinazioni proprie per l'area b): i soli locali di servizio funzionali e necessari, ai sensi di legge, per l'uso dell'eliperficie di soccorso.

**Modalità d'intervento:**

6. Tutti gli interventi sono assoggettati a strumento urbanistico esecutivo da realizzare anche per lotti funzionali; sono assoggettati ai pareri e alle approvazioni prescritte dalla legislazione vigente in materia e alle modalità previste, a livello nazionale e regionale, di attuazione dei programmi.

**Tipi di intervento ammessi:**

7.
  - a) nuovo impianto urbanistico;
  - b) nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie e ammesse.

**Parametri:**

8. Sono prescritti per l'area a), destinata per il raccordo ferroviario, i seguenti parametri:
  - If (indice di densità edilizia fondiaria) = 0,1 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 10%
  - dc (distanza confini) = 5,00 m per edifici
  - ds (distanza strade) = 20,00 m per edifici
  - H (altezza) = 7,50 per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
  - Parcheggio privati = articolo 2.4.4

**Disposizioni particolari:**

9. Anche in via preliminare agli interventi previsti, il Comune ed i Soggetti attuatori, di concorso in operazioni di cofinanziamento, possono regolare, tramite opportune convenzioni, la realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate alle esigenze insorgenti dagli interventi medesimi.
10. Per l'area di tipo b), destinata alla piattaforma di atterraggio degli elicotteri, è prevista una fascia di rispetto necessaria per la superficie di avvicinamento che si estende dal limite della piattaforma fino alla distanza di minima di m 150; su di essa non sono ammessi ostacoli di alcun genere superiori al piano inclinato che si determina e la cui pendenza ha rapporto di 1/8.

## Art. 3.3.1

## Centro Storico: norme generali

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Centro storico' il complesso di aree ed edifici che per caratteristiche architettoniche, tipologiche ed ambientali costituiscono unità culturale della tradizione locale ed è individuato e delimitato ai sensi dell'articolo n. 24 della LR 56/77 s.m.i.. Il centro storico è classificato di categoria A ai sensi del D.M. 1444/68.
2. Esso è caratterizzato dalla permanenza dell'impianto urbanistico originario all'interno del quale sono presenti sia edifici di carattere storico vincolati, sia edifici di epoca non recente di carattere storico - documentario ed ambientale, sia edifici di epoca non recente o di epoca recente di scarso valore architettonico ed ambientale.
3. Le planimetrie di piano contengono il perimetro del centro storico e, al suo interno, individuano le aree e gli edifici di elevato valore storico, compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/04, e quelli di valore storico - documentario della tradizione locale.
4. Nelle aree e sugli edifici del centro storico gli interventi sono finalizzati alla tutela e alla riqualificazione ambientale da perseguire attraverso la conoscenza della morfologia urbana, dei valori storici ed ambientali, delle tipologie e dei materiali costruttivi e con interventi prioritari di conservazione, di risanamento, di ricostruzione, di riuso, di recupero, per una migliore utilizzazione e qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

5. Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1).
6. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato – terra – rialzato - primo piano, comprendenti:
  - artigianato di servizio (b3)
  - esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) (senza limitazione di piano)
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
  - servizi tecnologici (g3).
7. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, nocive e/o moleste (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.
8. È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati e la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.4.1 e seguenti e 5.1.6.
9. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali.
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 sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.
11. Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, nei limiti del 50% della superficie utile degli edifici, per adeguamento ai minimi previsti per gli esercizi commerciali con eventuale deroga, nei casi motivati e documentati, del 10% di superficie utile.

**Tipi di intervento ammessi:**

12. Tutti gli interventi dovranno assoggettarsi a specifiche modalità puntuali di intervento che indichino i modi e i termini attraverso i quali la salvaguardia o gli interventi devono avvenire.
13. Le modalità puntuali determinano inoltre l'ammissibilità degli interventi nelle varie aree, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e dei tipi di intervento ammessi - con i contenuti e le specificazioni di cui all'articolo 2.2.2 e seguenti - per le parti che loro competono.

14. Tali modalità coincidono nel contenuto con quelle previste dalla legge 457/78 articolo n. 31 costituendone di fatto una specificazione. In particolare, in relazione al valore storico - architettonico - ambientale delle aree e degli edifici, le modalità puntuali sono così classificate:
- Centro storico: ambiti con edifici di epoca recente di cui all'articolo 3.3.2
  - Centro storico: ambiti con edifici ed elementi di pregio di cui all'articolo 3.3.3
  - Centro storico: ambiti di risanamento di cui all'articolo 3.3.4
  - Centro storico: recupero A di cui all'articolo 3.3.5
  - Centro storico: recupero B di cui all'articolo 3.3.6
  - Centro storico: recupero C di cui all'articolo 3.3.7
15. Le aree denominate Recupero A, Recupero B, Recupero C, delimitano le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo n. 27 della legge 457/78.

**Art. 3.3.2**

**Centro storico: ambiti con edifici di epoca recente**

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Centro storico: ambiti con edifici di epoca recente' le aree e gli edifici di epoca recente, o recentemente ristrutturati, in buone condizioni manutentive e d'uso che non necessitano di particolari interventi edilizi.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 5° e seguenti.

**Modalità d'intervento:**

3. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento:**

4. a) manutenzione ordinaria e straordinaria.  
b) risanamento conservativo;  
c) ristrutturazione edilizia di tipo A e, limitatamente ai casseri, anche di tipo B.
5. È ammessa la demolizione con ricostruzione, limitatamente agli edifici individuati nelle tavole di piano.
6. È ammesso il recupero e la chiusura, per usi residenziali, dei rustici presenti nell'area a condizione che la distanza degli stessi sia ad almeno l'altezza dell'edificio da recuperare o comunque non inferiore all'altezza, se superiore, dell'edificio prospiciente con la verifica delle sole facciate principali.
7. All'interno dei cortili, prima del recupero dei rustici per usi residenziali, devono essere demoliti gli edifici o parti di essi che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue.
8. Gli interventi che prevedano l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue e la ristrutturazione degli edifici devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili e/o proporre una coerente soluzione formale.

**Parametri:**

9. L'indice di densità edilizia fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente ammettendo i limitati aumenti consentiti negli interventi di ristrutturazione di tipo B.

**Disposizioni particolari:**

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 all'articolo 2.3.1 e 2.3.2.
11. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
12. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Centro storico: ambiti con edifici di pregio' le aree e gli edifici che costituiscono i nuclei minori o i monumenti isolati o i singoli edifici compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/04, nonché le aree e gli edifici individuati come tali aventi valore storico e/o ambientale, localizzati sia all'interno del centro storico sia all'esterno dello stesso la cui identificazione è contenuta nell'elenco riportato all'articolo 4.3.2.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1, comma 5° e seguenti.

**Modalità d'intervento:**

3. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento:**

4. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) risanamento conservativo;  
c) restauro conservativo.
5. Gli interventi devono essere orientati all'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, al rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi o della tradizione costruttiva locale, al loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, alla preservazione del tessuto edilizio con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti, compresi gli edifici e i manufatti con tale carattere situati nell'area di pertinenza; sono altresì vietate esecuzioni di opere che possano modificare lo stato dei luoghi; sono fatte salve specifiche disposizioni relative a singoli immobili, che puntualmente definiscono e graduano gli interventi consentiti.
6. Gli interventi devono essere articolati, in ogni caso, secondo il seguente criterio:
  - definizione dell'area di pertinenza e localizzazione dei rispettivi interventi ammessi
  - caratteri originali e configurazione morfologica
  - elementi strutturali
  - murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne
  - partizioni, tramezzi e aperture interne
  - finiture esterne, finiture interne
  - impianti igienico – sanitari e tecnologici.
7. Gli interventi saranno attuati nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne e non devono compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, ne pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto d'intervento; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno attuati con le cautele e le prescrizioni del restauro conservativo.

**Parametri:**

8. L'indice di densità edilizia fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente in quanto non sono ammesse modifiche dei volumi, delle superfici utili, dell'assetto planivolumetrico esistente.

**Disposizioni particolari:**

9. Per gli edifici 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.
10. I soli interventi su edifici a destinazione pubblica, e sulle aree di pertinenza dei medesimi, possono prevedere anche interventi di ampliamento e di completamento edilizio, a condizione che su tali istanze sia espresso un preventivo parere favorevole degli Organi statali e/o regionali competenti.
11. Ogni intervento edilizio sarà sottoposto al preventivo parere degli Organi statali e/o regionali competenti con le precisazioni di cui all'art. 4.3.2.
12. 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 all'articolo 2.3.1 e 2.3.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Centro storico: ambiti di risanamento' le aree e gli edifici che presentano l'esigenza di una salvaguardia ambientale insieme alla necessità di trasformazione statico-igienica da attuarsi attraverso opere di integrale risanamento. Le aree e gli edifici individuati come tali hanno valore documentario - ambientale della tradizione locale la cui identificazione è contenuta nell'elenco riportato all'articolo 4.3.2.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 5° e seguenti.

**Modalità d'intervento:**

3. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento:**

4. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) risanamento conservativo.  
c) ristrutturazione edilizia di tipo A limitatamente ai casseri.
5. Gli interventi ammessi saranno attuati nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne e con assoluto rigore per quanto concerne, in particolare, gli elementi vincolati ai sensi di legge.

**Parametri:**

6. L'indice di densità fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente in quanto non sono ammesse modifiche dei volumi, delle superfici utili, dell'assetto planivolumetrico esistente.

**Disposizioni particolari:**

7. Per gli edifici rustici o di carattere accessorio, situati nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, sono ammessi 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. 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 all'articolo 2.3.1 e 2.3.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
9. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3 e dei caratteri ambientali propri delle aree.

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Centro storico: recupero A' le aree e gli edifici di epoca non recente privi di valore architettonico e ambientale, in condizioni statico - igieniche tali da necessitare di interventi di ristrutturazione edilizia, con limitati adeguamenti dell'esistente conformazione planivolumetrica.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 5° e seguenti.

**Modalità d'intervento:**

3. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento:**

4. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;

- c) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
  - d) demolizione con ricostruzione, limitatamente agli edifici individuati nelle tavole di piano.
5. È ammesso il recupero alla destinazione residenziale, o alle destinazioni ammesse, di volumetrie di tipo rustico ad attuale diversa destinazione, o inutilizzate, situate nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, valutate senza tener conto della soprastrutture di epoca recente.
  6. È ammessa, previo parere di cui all'art. 91 bis della LR 56/77 s.m.i., 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, ai fini residenziali o alle destinazioni ammesse, ed esclusivamente se gli stessi hanno una effettiva consistenza volumetrica, nei seguenti casi:
    - a) in interventi finalizzati alla ricomposizione e all'accorpamento;
    - b) in interventi finalizzati al completamento delle cortine interne o su strada e 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.

**Parametri:**

7. 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 5,00 mc/mq di densità fondiaria.

**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, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.1 e 2.3.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
9. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3 e dei caratteri ambientali propri delle aree.

**Art. 3.3.6**

**Centro Storico: recupero B**

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Centro storico: recupero B' le aree e gli edifici di epoca non recente, privi di valore architettonico e ambientale o di caratteristiche formali e strutturali significative, prevalentemente esistenti all'interno dei cortili, che versano in condizioni statico - igieniche di degrado e d'uso 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. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 5° e seguenti.

**Modalità d'intervento:**

3. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento:**

4.
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - d) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
  - e) demolizione con ricostruzione, limitatamente agli edifici individuati nelle tavole di piano.
5. È ammesso il recupero alla destinazione residenziale, o alle destinazioni ammesse, di volumetrie di tipo rustico ad attuale diversa destinazione, o inutilizzate, valutate senza tener conto della soprastrutture di epoca recente.

6. È ammessa, previo parere di cui all'art. 91 bis della LR 56/77 s.m.i., 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:
- in interventi finalizzati alla ricomposizione e accorpamento, nel rispetto dei parametri planovolumetrici esistenti;
  - 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;
  - in interventi finalizzati al prolungamento e alla sopraelevazione di edifici in testata ad una cortina e fino a raggiungere l'altezza dell'edificio concomitante;
  - 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:
- 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;
  - è fatto obbligo di seguire gli allineamenti prevalenti, di rispettare le distanze esistenti dai fabbricati vicini;
  - 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 confronti di edifici adiacenti in caso di fronte continuo, con la possibilità di mutare le aperture o le finestre in forma, posizione e numero;
  - 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:**

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 5,00 mc/mq di densità fondiaria.

**Disposizioni particolari:**

9. 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 all'articolo 2.3.1 e 2.3.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
10. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3 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 2.3.4.

**Art. 3.3.7**

**Centro Storico: recupero C**

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Centro storico: recupero C' le aree e gli edifici di epoca non recente, privi di valore architettonico ed ambientale, ad eccezione di un complesso edilizio tra Via Leonardini e Via del Carmine, 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. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 5° e seguenti.

**Modalità d'intervento:**

3. Nell'ambito di tali aree, con apposite deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero di libera iniziativa da parte di privati interessati, verranno individuati e delimitati gli edifici, i complessi edilizi, gli isolati, le aree, per i quali il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla formazione di piani di recupero o di piani particolareggiati.
4. L'unità minima di intervento, per ciascun strumento urbanistico, 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.
5. Nell'ambito di tali zone, ove il piano di recupero non sia approvato entro tre anni dal provvedimento di individuazione di cui al comma 3°, ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

**Tipi di intervento:**

6. 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.
7. Per le aree e gli edifici assoggettati alla formazione di un piano di recupero o di un piano particolareggiato, sono ammessi interventi di:
  - a) allaccio ai pubblici servizi;
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Sugli edifici e sulle aree vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04 e assoggettate alla formazione di un piano di recupero o di un piano particolareggiato, sono ammessi i soli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) risanamento conservativo;
  - c) restauro conservativo.

**Parametri:**

9. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
  - It (indice di densità edilizia territoriale) = 3,0 mc/mq
  - If (indice di densità edilizia fondiaria) = 3,0 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 50%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 11,50 m (o pari all'esistente)
  - np (numero piani) = 4 (o pari all'esistente)
10. È ammessa, anche in eccedenza agli indici sopra riportati, fino all'indice fondiario massimo di 5,0 mc/mq, la previsione di volumetria edilizia pari alla somma di altre volumetrie esistenti nell'area.

**Disposizioni particolari:**

11. 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.
12. Gli interventi, finalizzati alla sostituzione e/o al completamento di edifici, devono mantenere e, quando possibile, integrare e completare le edificazioni a cortina su strade o piazze.
13. I piani di recupero o i piani particolareggiati possono prevedere anche interventi di ristrutturazione urbanistica che devono essere tali da non compromettere i valori ambientali degli ambiti urbani ai quali si riferiscono.
14. I privati interessati possono presentare piani di recupero anche per edifici non ricadenti negli ambiti subordinati alla formazione di tali piani purché localizzati in aree di recupero di cui all'articolo 3.3.1 comma 15°.
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 all'articolo 2.3.1 e 2.3.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.



16. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
17. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.
18. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.13.
19. Per l'area circoscritta tra Via Leonardi e Via del Carmine, sulla quale insistono edifici vincolati per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo, in sede di pianificazione esecutiva, fermo restando le destinazioni d'uso proprie di tipo residenziale nella quota minima del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, per le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili con la residenza – se richieste - deve essere garantita la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico relativa alle attività insediabili.
20. Per l'area circoscritta tra Via XX Settembre e Via Macallè, in sede di pianificazione esecutiva sono ammesse distribuzioni diverse nel perimetro di proprietà in superficie, in eventuali piani sotterranei o su piani sovrapposti, dell'area destinata a parcheggio pubblico, al fine anche di estendere le possibilità distributive delle masse volumetriche, purché vengano rispettati i valori dimensionali di dotazione previsti dal piano.

**Art. 3.3.8**

**Aree residenziali edificate**

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree residenziali edificate' le aree a prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.
2. Le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione, di riassetto ambientale, di completamento urbanistico.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

3. Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1).
4. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato - terra - rialzato - primo piano, comprendenti:
  - artigianato di servizio (b3)
  - esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) (senza limitazione di piano)
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
  - servizi tecnologici (g4).
5. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, nocive e/o moleste (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.
6. È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.4.1 e seguenti e 5.1.6.
7. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali.
8. 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 sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

**Modalità d'intervento:**

9. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento:**

10. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) risanamento conservativo;  
c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;

- d) demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, in non perfette condizioni manutentive, nei casi documentati di degrado;
  - e) recupero, o demolizione e ricostruzione nel caso di edifici non meritevoli di essere conservati e al fine di un miglioramento delle condizioni ambientali, di volumi esistenti all'interno dei cortili con modifica della destinazione d'uso in accessori alla residenza;
  - f) aumenti volumetrici in ampliamenti e/o sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, esclusi quelli con tipologia a palazzina condominiale e a schiera, finalizzati alla formazione di nuovi vani da utilizzarsi per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati al fine della verifica della densità fondiaria;
  - g) nuova costruzione di edifici residenziali nelle aree non ancora sature e/o libere, escludendo su tali aree le tipologie a palazzina condominiale o a schiera;
  - i) ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti per un massimo di superficie utile lorda pari al 30% di quella esistente e nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 4°.
11. È consentita la promozione di soluzioni edilizie tali da evitare la formazione di fronti nude; conseguentemente è ammessa la costruzione in aderenza agli edifici esistenti, nel rispetto dei fili dell'edificio in atto, anche se tale intervento comporta il superamento degli indici volumetrici previsti; i volumi eccedenti più del 10% quelli possibili in base agli indici, debbono essere destinati ad autorimesse o ad edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo n. 7 della legge n. 10/77.
12. Le quote di intervento del precedente comma 10° non sono superabili con interventi successivi.

**Parametri:**

13. - If (indice di densità edilizia fondiaria) = 2,0 mc/mq  
 - Rc (rapporto di copertura) = 40%  
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6  
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6  
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6  
 - H (altezza) = 11,50 m (o pari all'esistente)  
 - np (numero piani) = 4 (o pari all'esistente)
14. Limitatamente all'ampliamento o all'insediamento di attività compatibili con la residenza, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.4 punti 2 e 3 delle presenti norme.

**Disposizioni particolari:**

15. Le aree libere vanno convenientemente 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 2.3.1 e 2.3.2.
16. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
17. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.
18. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.13.
19. Per l'area in frazione S. Martino, identificata nella cartografia con simbolo < SM1 >, la percentuale prevista del precedente comma 4° per destinazioni ammesse, pari al 25%, è modificata al 40%; si richiamano le disposizioni del precedente comma 14° e dell'art. 3.4.1 comma 10°.
20. Per la frazione di S. Martino, il parametro If non può superare il limite massimo indicato dalla tab. 1 dell'allegato al DM 09.05.01 per le categorie di vulnerabilità territoriale.

**Art. 3.3.9**

**Aree residenziali di trasformazione e completamento**

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree residenziali di trasformazione e completamento' le aree a prevalente destinazione residenziale con edifici di non recente costruzione e con la presenza di caseri e volumi inutilizzati che non presentano valori ambientali da salvaguardare e quindi possibile oggetto di interventi di ristrutturazione, completamento volumetrico o di sostituzione edilizia, al fine del riassetto ambientale ed urbanistico degli insediamenti e con la possibilità del recupero delle preesistenze volumetriche non adeguatamente utilizzate. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.

### **Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato - terra - rialzato - primo piano, comprendenti:
  - artigianato di servizio (b3)
  - esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) (senza limitazione di piano)
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
  - servizi tecnologici (g4).
4. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, nocive e/o moleste (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali; per le attività artigianali di produzione esistenti e ritenute compatibili sono ammessi unicamente interventi di ampliamento <una tantum> pari al 20% della superficie utile lorda e fino al massimo di mq 100.
5. È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.4.1 e seguenti e 5.1.6.
6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali.
7. 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 sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

### **Modalità d'intervento:**

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

### **Tipi di intervento:**

9.
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - d) recupero alla destinazione residenziale o alle destinazioni ammesse di volumetrie ad attuale diversa destinazione o inutilizzate e fino al limite massimo di densità edilizia fondiaria (lf) di mc/mq 3,00;
  - e) recupero alla destinazione residenziale o alle destinazioni ammesse di volumi esistenti con pareti poste ad una distanza non inferiore a m 8,00 da pareti antistanti, o a meno di m 5,00 dai confini, con esclusione di nuove aperture su tali pareti;
  - f) demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili, non meritevoli di conservazione e per il miglioramento delle condizioni ambientali ed esclusivamente se gli stessi hanno una effettiva consistenza volumetrica, con la possibilità di ampliare, di quote volumetriche corrispondenti, le cortine edilizie con fronte sulle strade o addossate a muri ciechi preesistenti a confine della proprietà oggetto d'intervento nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - 1) le cortine edilizie sulle strade non devono superare i quattro piani fuori terra;
    - 2) le cortine addossate a muri ciechi preesistenti devono essere contenute all'interno delle sagome di tali muri;
  - g) sostituzione parziale o totale di edifici esistenti, non meritevoli di conservazione, e completamento edilizio degli stessi;
  - h) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti;
  - i) nuova costruzione di edifici residenziali.
10. È consentita la promozione di soluzioni edilizie tali da evitare la formazione di fronti nude; conseguentemente è ammessa la costruzione in aderenza agli edifici esistenti nel rispetto dei fili dell'edificio in atto anche se tale intervento comporta il superamento degli indici volumetrici previsti; i volumi eccedenti più del 10% quelli possibili in base agli indici, debbono essere destinati ad autorimesse o ad edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo n. 7 della legge n. 10/77.

**Parametri:**

11. - If (indice di densità edilizia fondiaria) = 2,2 mc/mq  
- Rc (rapporto di copertura) = 40%  
- df (visuale libera) = articolo 1.2.6  
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6  
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6  
- H (altezza) = 13,80 m (o pari all'esistente)  
- np (numero piani) = 4 (o pari all'esistente)
12. Limitatamente all'ampliamento o all'insediamento di attività compatibili con la residenza, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.4 punti 2 e 3 delle presenti norme.

**Disposizioni particolari:**

13. Le aree libere vanno convenientemente 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 2.3.1 e 2.3.2.
14. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
15. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.3.4.
16. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.13.
17. Per la frazione di S. Martino, il parametro If non può superare il limite massimo indicato dalla tab. 1 dell'allegato al DM 09.05.01 per le categorie di vulnerabilità territoriale.

**Art. 3.3.10****Aree residenziali di completamento****Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree residenziali di completamento' le aree parzialmente edificate, con la presenza su alcune di volumetrie non utilizzate e/o in cattivo stato, e quelle non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in lotti interclusi o di frangia agli stessi, su porzioni di territorio già interessate dall'edificazione e dall'urbanizzazione, al fine di completare il tessuto urbano ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato – terra – rialzato - primo piano, comprendenti:
  - artigianato di servizio (b3)
  - esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) (senza limitazione di piano)
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
  - servizi tecnologici (g4).
4. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, nocive e/o moleste (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.
5. È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso, se presenti sull'area interessata dagli interventi, purché debitamente accatastati o autorizzati, con le specificazioni di cui all'articolo 2.4.1 e seguenti.
6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile lorda esistente.
7. 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 sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

**Modalità d'intervento:**

8. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata o di intervento diretto convenzionato.
9. Negli altri casi si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

10. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;  
c) sostituzione edilizia;  
d) completamento urbanistico;  
e) nuova costruzione di edifici residenziali.

**Parametri:**

11. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi o di interventi diretti convenzionati devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
  - Abitante insediabile = 1 ab/160 mc di volume complessivo edificato
  - It (indice di densità edilizia territoriale) = 1,80 mc/mq densità ridotta = 1,60 mc/mq
  - If (indice di addensamento fondiario) = 2,00 mc/mq densità ridotta = 1,80 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 40%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 13,80 m
  - np (numero piani) = 4
12. Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, le aree da destinare per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 15 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:
  - a) 2,5 mq per abitante di aree destinate a parcheggio;
  - b) 12,5 mq per abitante di aree destinate a verde.Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.3, punto 1, lettera c) e d).
13. Dovranno inoltre essere previste le dotazioni minime di spazi per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali, ricettivi, direzionali, di servizio, limitatamente alle quantità previste e nelle percentuali di cui all'articolo 3.2.4, punto 2 e 3.
14. Negli interventi edilizi diretti devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - If (indice di densità edilizia fondiaria) = 2,0 mc/mq densità ridotta = 1,80 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 40%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 13,80 m
  - np (numero piani) = 4

**Disposizioni particolari:**

15. Le aree libere vanno convenientemente 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 2.3.1 e 2.3.2.
16. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.3.3.
17. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.3.4.
18. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'art. 2.2.13.
19. Per l'area localizzata in via Po contrassegnata con le lettere < PEC S.G.C.S. >, la percentuale prevista del precedente comma 3° per destinazioni ammesse, pari al 25%, è modificata in ragione del 35% comprendente non oltre il 30% per attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) e non meno del 5% di attività direzionali minute (e1); i riferimenti dimensionali sono al PEC in attuazione, da adeguare; si richiamano le disposizioni del precedente comma 13°.
20. Per la frazione di S. Martino, il parametro If non può superare il limite massimo indicato dalla tab. 1 dell'allegato al DM 09.05.01 per le categorie di vulnerabilità territoriale.

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree residenziali di nuova edificazione' le aree non edificate esterne agli insediamenti o ai margini di essi costituite da lotti liberi già formati o da formare con preventivi strumenti urbanistico esecutivi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione della loro contemporanea realizzazione. Esse sono destinate ad insediamenti residenziali di nuova edificazione e costituiscono un secondo livello di completamento urbanistico locale. Tali aree sono classificate di categoria C ai sensi del D.M. 1444/68.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1).  
 3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 20% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato - terra - rialzato - primo piano, comprendenti:
- artigianato di servizio (b3)
  - esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) (senza limitazione di piano)
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
  - servizi tecnologici (g4).
4. Sono in contrasto le attività da insediare nocive e/o moleste (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; è ammessa l'attuazione per sub – ambiti di cui all'art. 5.1.3.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. a) nuovo impianto urbanistico;  
 b) nuova costruzione di edifici residenziali.

**Parametri:**

7. - Abitante insediabile = 1 ab/160 mc di volume complessivo edificato  
 - It (indice di densità edilizia territoriale) = 1,80 mc/mq densità ridotta = 1,60 mc/mq  
 - If (indice di addensamento fondiario) = 2,00 mc/mq densità ridotta = 1,80 mc/mq  
 - Rc (rapporto di copertura) = 40%  
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6  
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6  
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6  
 - H (altezza) = 13,80 m  
 - np (numero piani) = 4
8. Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, le aree da destinare per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 15 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:  
 a) 2,5 mq per abitante di aree destinate a parcheggio;  
 b) 12,5 mq per abitante di aree destinate a verde.  
 Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.4, punto 1, lettera c) e d).
9. Dovranno inoltre essere previste le dotazioni minime di spazi per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali, limitatamente alle quantità previste e nelle percentuali di cui all'articolo 3.2.4, punto 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

10. Le aree libere vanno convenientemente 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 2.3.1 e 2.3.2.
11. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.

12. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.
13. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.13.
14. Per l'area localizzata tra la via Cerano, la via Coloredo, ferrovia, in sede di pianificazione esecutiva dovranno essere realizzati congiuntamente gli interventi relativi alla formazione delle aree a verde privato previsti come barriera - filtro ambientale verso le aree ferroviarie; in deroga a quanto previsto all'art. 3.3.15, comma 5° tali aree partecipano ai conteggi planovolumetrici.
15. Per l'area localizzata tra la via Cerano, la via Coloredo, la ferrovia, inserita con Variante n. 2, in sede di pianificazione esecutiva dovranno essere realizzati congiuntamente gli interventi relativi alla formazione delle aree a verde privato previsti come barriera - filtro ambientale verso le aree ferroviarie; in deroga a quanto previsto all'art. 3.3.15, comma 5° tali aree partecipano ai conteggi planovolumetrici. L'area prevista come scalo ferroviario, non realizzato e pertanto riclassificata, dovrà essere sottoposta a preliminare bonifica e nel caso di mancata partecipazione alla pianificazione esecutiva che la ricomprende sarà confermata a verde privato senza alcun riconoscimento planovolumetrico; l'ambito di risulta sarà ripermetrato ai sensi di legge.

**Art. 3.3.12**

**Aree residenziali per edilizia economica e popolare PEEP**

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree residenziali per edilizia economica e popolare' le aree già vincolate dal Piano di Zona vigente per l'edilizia economica e popolare che verrà variato o integrato in base alle previsioni contenute nel presente PRG per quanto riguarda il suo dimensionamento. Tali aree sono classificate di categoria C ai sensi del D.M. 1444/68.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 10% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato – terra – rialzato - primo piano, comprendenti:
  - esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
  - servizi tecnologici (g4).
4. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, nocive e/o moleste (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrate sono subordinati alla preventiva approvazione di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di iniziativa pubblica, nel rispetto delle quote percentuali previste tra edilizia residenziale pubblica e privata.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. a) nuovo impianto urbanistico;  
b) nuova costruzione di edifici residenziali.

**Parametri:**

7.
 

- Abitante insediabile	= 1 ab/90 mc del volume complessivo edificato
- It (indice di densità edilizia territoriale)	= 2,0 mc/mq
- If (indice di addensamento fondiario)	= 2,2 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 40%
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 15,00 m
- np (numero piani)	= 5
8. Dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, le aree da destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 15 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:

- a) 2,5 mq per abitante di aree destinate a parcheggio;  
b) 12,5 mq per abitante di aree destinate a verde.  
Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.4, punto 1, lettera c) e d).
9. Dovranno inoltre essere previste le dotazioni minime di spazi per attrezzature a servizio degli insediamenti commerciali e di servizio, limitatamente alle quantità previste e nelle percentuali di cui all'articolo 3.2.4, punto 3.

**Disposizioni particolari:**

10. Le aree libere vanno convenientemente 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 2.3.1 e 2.3.2.
11. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
12. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.
13. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.13.

**Art. 3.3.13 Aree residenziali disponibili dalla rilocalizzazione di impianti produttivi**

---

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree residenziali disponibili dalla rilocalizzazione di impianti produttivi' le aree sulle quali insistono edifici ed impianti destinati ad insediamenti produttivi attivi ed inattivi, per i quali sono necessari interventi di trasferimento in aree adeguatamente attrezzate, rendendo quindi disponibile l'utilizzo delle stesse ai fini residenziali considerata la loro localizzazione in tessuti a destinazione prevalentemente residenziale. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato – terra – rialzato - primo piano, comprendenti:
- artigianato di servizio (b3)
  - esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) (senza limitazione di piano)
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
  - servizi tecnologici (g4).
4. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, nocive e/o moleste (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.

**Modalità d'intervento:**

5. Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, l'estensione dei quali sono riportati nelle tavole di piano e denominati R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14.
6. Ove gli interventi di riuso comportino modifiche alle prescrizioni del PRG, la progettazione esecutiva avviene esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati (aree denominate R) supportati da variante specifica del PRG.

**Tipi di intervento ammessi:**

7. Per le aree e gli edifici, in attesa della formazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Sono ammessi interventi di:
- a) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - b) recupero delle volumetrie facilmente adattabili alla destinazione residenziale;
  - c) demolizione degli edifici a destinazione produttiva;
  - d) nuove costruzioni a destinazione residenziale.



**Parametri:**

9. - Abitante insediabile = 1 ab/160 mc del volume complessivo edificato  
- It (indice di densità edilizia territoriale) = da R1 a R13 =1,80 mc/mq R13 = 1,60, R14 = 0,60  
- If (indice di addensamento fondiario) = da R1 a R13 =2,00 mc/mq R13 = 1,80, R14 = 0,80  
- Rc (rapporto di copertura) = 40%  
- df (visuale libera) = articolo 1.2.6  
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6  
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6  
- H (altezza) = 13,80 m  
- np (numero piani) = 4
10. Dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, le aree da destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 15 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:  
a) 2,5 mq per abitante di aree destinate a parcheggio;  
b) 12,5 mq per abitante di aree destinate a verde.  
Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.4, punto 1, lettera c) e d).
11. Dovranno inoltre essere previste le dotazioni minime di spazi per attrezzature a servizio degli insediamenti commerciali e terziari, limitatamente alle quantità previste e nelle percentuali di cui all'articolo 3.2.4, punto 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

12. Le aree libere vanno convenientemente 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 2.3.1 e 2.3.2.
13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.
15. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.13.
16. Per l'area denominata R1, in sede di pianificazione esecutiva sono prescritti:  
a) la cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità stabilite dal piano; tali cessioni di aree sostituiscono la dotazione prevista dal comma 10° precedente;  
b) i modi, le condizioni, i tempi, per la cessione degli immobili al patrimonio comunale.
17. Per l'area denominata R3, preliminarmente ad ogni intervento di trasformazione urbanistica è la bonifica dell'intero insediamento produttivo; in sede di pianificazione esecutiva sono prescritti:  
a) la cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità stabilite dal piano e la cessione degli edifici su esse ricadenti; tali cessioni di aree ed edifici sostituiscono la dotazione prevista dal comma 10° precedente;  
b) i modi, le condizioni, i tempi per la cessione degli immobili al patrimonio comunale.
18. Per l'area denominata R4, preliminarmente ad ogni intervento di trasformazione urbanistica è la bonifica dell'intero insediamento produttivo; in sede di pianificazione esecutiva sono prescritti:  
a) la cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità stabilite dal piano e la cessione degli edifici su esse ricadenti; tali cessioni di aree ed edifici sostituiscono la dotazione prevista dal comma 10° precedente;  
b) i modi, le condizioni, i tempi per la cessione degli immobili al patrimonio comunale.
19. Per l'area denominata R10 (ex R11), in sede di pianificazione esecutiva sono prescritti:  
a) la cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità stabilite dal piano, compresa la realizzazione delle attrezzature e la cessione gratuita delle opere destinate a parcheggio su progetto concordato tra le parti; tali cessioni di aree ed opere sostituiscono la dotazione prevista dal comma 10° precedente;  
b) i modi, le condizioni, i tempi per la cessione degli immobili al patrimonio comunale;  
c) i criteri per disciplinare gli interventi sugli immobili esistenti e per la loro valorizzazione (pallazina residenziale su Via S. Cassiano, elementi di archeologia industriale, base camino).
20. Per l'area denominata R14, preliminarmente ad ogni intervento di trasformazione urbanistica è l'esecuzione della bonifica dell'intero insediamento agricolo (ex porcilaia); in sede di pianificazione esecutiva è prescritta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per l'autonomia dell'insediamento.

**Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree residenziali isolate esterne' le aree con prevalente destinazione residenziale di recente edificazione localizzate all'esterno dell'abitato. Esse sono contrassegnate dalla lettera < i >. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.
2. Le finalità del piano sono di confermare gli insediamenti esistenti consentendo limitate integrazioni, completamenti funzionali, l'utilizzo della capacità insediativa residua delle rispettive aree.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

3. È previsto il mantenimento della destinazione d'uso residenziale (a1).

**Modalità d'intervento:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento:**

5.
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - d) limitati aumenti volumetrici a completamento degli edifici esistenti;
  - e) nuove costruzioni a destinazione residenziale nei limiti dell'indice stabilito.

**Parametri:**

6.
 

- If (indice di densità fondiaria)	=	0,60 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	=	25%
- df (visuale libera)	=	articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	=	articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	=	articolo 1.2.6
- H (altezza)	=	8,50 m (o pari all'esistente)
- np (numero piani)	=	2

**Disposizioni particolari:**

7. Le aree libere vanno convenientemente 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.
8. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
9. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
10. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.13.

1. Il piano classifica come 'Aree a verde privato' le aree prevalentemente destinate a giardino privato annesso alle strutture residenziali contigue. In tali aree sussiste l'obbligo di mantenere e rispettare il verde esistente.
2. È ammessa la costruzione di tettoie e corpi bassi, con altezza massima all'estradosso della copertura di m 2,80 e per una superficie coperta (Sc) totale di mq 20 ed esclusivamente se non recuperabili all'interno dei volumi esistenti, adibiti unicamente al ricovero di attrezzi e mezzi per la cura e il mantenimento del verde.
3. Non è ammessa alcuna modificazione del suolo se non finalizzata e necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; in questo caso saranno permessi i manufatti necessari per le opere di cui sopra.
4. È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti all'atto di adozione del piano.
5. Tali aree non interessano i conteggi per la determinazione della superficie territoriale e/o fondiaria o per i calcoli con parametri urbanistici ed edilizi.

## Art. 3.4.1

## Norme generali

1. Si intendono adibiti ad usi produttivi le aree e gli edifici utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività produttive; 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 complementari ed integrative purché non moleste. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree a destinazione produttiva potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.
3. Sono in tutti i casi ammessi sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche alle destinazioni d'uso, alle superfici utili, al numero di unità locali, finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi.
4. Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste, con ordinanza dell'Autorità comunale si richiederà entro tempi accettabili la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione di impianto in sede impropria.
5. Le istanze per realizzare e/o ampliare e/o adattare locali da adibirsi ad attività produttive artigianali ed industriali, dovranno essere preventivamente sottoposte dall'interessato alla A.S.L. competente per territorio perché provveda alla verifica di compatibilità.
6. Le richieste di 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 vigenti in materia di accettabilità per rumori, odori, fumi, polveri e per gli scarichi delle acque nonché per l'allontanamento dei rifiuti solidi; l'adeguamento o la realizzazione delle necessarie attrezzature tecnologiche sono condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'uso degli impianti.
7. Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale.
8. Si richiamano, per quanto applicabili, le disposizioni contenute negli artt. 4.2 e 4.3 delle NTA del PTP, in particolare le direttive e le prescrizioni e gli articoli in essi richiamati.
9. Le norme di cui al presente articolo si applicano nei limiti e con le eventuali specificazioni previste dalle norme relative alle diverse aree produttive, di cui ai successivi articoli.
10. Con riferimento alle disposizioni in materia di controllo dei pericoli di incidenti rilevanti (D.lgs. 334/99 e DM del 09.05.01) si specifica che le destinazioni previste o confermate dal presente strumento urbanistico debbono in ogni caso osservare i limiti indicati nelle definizioni stabilite dalla tab. 1 dell'allegato al DM 09.05.01 per le categorie di vulnerabilità territoriale.

## Art. 3.4.2

## Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree industriali ed artigianali esistenti e di completamento' le aree destinate ad attività produttive di tipo industriale ed artigianale di varia dimensione, ammettendo interventi di razionale completamento delle attività produttive, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.
2. Per alcune di esse, perimetrate e contrassegnate nelle tavole di piano con la lettera <R>, è prevista, nel tempo, con atti coordinati tra l'Amministrazione comunale e le Aziende, ovvero in relazione all'evolversi di situazioni tali da imporre il trasferimento con provvedimento d'urgenza, la rilocalizzazione delle attività e degli impianti esistenti.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

3. Destinazioni d'uso proprie:
  - attività industriali di produzione (b1)
  - 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).
4. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
- esercizi commerciali al dettaglio (c1)
  - attività direzionali minute (e1)
- inoltre la residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 600; potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq 200.
5. È ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 4° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.

**Modalità d'intervento:**

6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; è ammessa l'attuazione per sub – ambiti di cui all'art. 5.1.3.
7. In particolare sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi:
- a) gli interventi nelle aree perimetrare riportate nelle tavole di piano, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente;
  - b) gli interventi che interessano aree di pertinenza superiori a mq 2.000 e 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 prescrizioni del PRG la progettazione esecutiva avviene con piani particolareggiati; le modalità operative per il riuso delle aree rese libere è normato da specifica convenzione, di cui all'articolo 5.1.6.
8. Negli altri casi si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - c) sostituzione edilizia;
  - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
  - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
  - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.
10. Per le aree e gli edifici contrassegnati nelle tavole di piano con la lettera <R>, in attesa della loro rilocalizzazione, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Parametri:**

11. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- |                              |   |                        |
|------------------------------|---|------------------------|
| - Ut (utilizzo territoriale) | = 0,80 mq/mq  | S.Martino = 0,80 mq/mq |
| - Uf (utilizzo fondiaria)    | = 1,00 mq/mq  | S.Martino = 1,00 mq/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 60%   | S.Martino = 50%        |
| - df (visuale libera)        | = articolo 1.2.6  |                        |
| - dc (distanza confini)      | = articolo 1.2.6  |                        |
| - ds (distanza strade)       | = articolo 1.2.6  |                        |
| - H (altezza)                | = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici. |                        |
12. Negli interventi edilizi diretti devono essere rispettati i seguenti parametri:
- |                              |                  |                        |
|------------------------------|------------------|------------------------|
| - Uf (utilizzo fondiaria)    | = 1,00 mq/mq     | S.Martino = 1,00 mq/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 60 %           | S.Martino = 50%        |
| - df (visuale libera)        | = articolo 1.2.6 |                        |

- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici

13. Nei casi previsti ai precedenti commi 11° e 12° dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.4, punto 2 e punto 3.

**Disposizioni particolari:**

14. 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 insediamenti residenziali.
15. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
16. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.
17. Per gli edifici e le aree interessate da vincoli di carattere ambientale, di cui all'art. 4.3.2, sono valide le modalità generali e particolari di attuazione degli interventi contenute nella scheda allegata alle presenti norme, che potranno essere integrate dagli Organi regionali e/o statali competenti.
18. Per l'area in frazione S. Martino, identificata nella cartografia con simbolo < SM2 >, nel rispetto della percentuale prevista dal precedente comma 4° per destinazioni ammesse, pari al 30%, sono ammesse anche le destinazioni d'uso per attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4) con una superficie utile lorda non superiore a mq 400; i riferimenti dimensionali sono al PEC in attuazione, da adeguare; si richiamano le disposizioni del precedente comma 13° e dell'art. 3.4.1 comma 10°.

**Art. 3.4.3**

**Aree industriali - artigianali di riordino e nuovo impianto**

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree industriali ed artigianali di riordino e nuovo impianto' le aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture e delle attrezzature, destinate alla rilocalizzazione di insediamenti esistenti e per insediamenti aggiuntivi. Tali aree sono classificate di categoria D ai sensi del D.M. 1444/68.

**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 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 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
- esercizi commerciali al dettaglio (c1)
  - attività direzionali minute (e1)
- inoltre la residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 600; potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq 200.

**Modalità d'intervento:**

4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrate sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; è ammessa l'attuazione per sub – ambiti di cui all'art. 5.1.3.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. a) nuovo impianto urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;  
b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi;

**Parametri:**

6. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:
  - Ut (utilizzazione territoriale) = 0,80 mq/mq
  - Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,00 mq/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 50%
  - df (visuale libera) = 10 m
  - dc (distanza confini) = 5 m
  - ds (distanza strade) = 10 m
  - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici; numero 3 piani ammessi per uffici e residenza.
7. Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.4, punto 2 e punto 3.

**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 insediamenti residenziali.
9. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
10. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.

**Art. 3.4.4****Aree per servizi ausiliari connessi con il trasporto merci****Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree per servizi ausiliari connessi con il trasporto merci' le aree destinate ad attività di servizio per il trasporto delle merci quali parcheggi di automezzi pesanti e servizi di assistenza ai mezzi medesimi. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie:
  - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
  - 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 10% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
  - attività direzionali minute (e1)inoltre la residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 600; potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata all'attività di servizio ausiliare non sia inferiore a mq 1000.

**Modalità d'intervento:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

- b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- c) sostituzione edilizia;
- d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
- e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
- f) nuova costruzione di edifici destinati all'attività di servizio ausiliare;
- g) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

**Parametri:**

- 6. - Uf (utilizzo fondiario) = 0,6 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 30 %
- df (visuale libera) = 10 m
- dc (distanza confini) = 5 m
- ds (distanza strade) = 10 m
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano
- 7. Dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di direzionale, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.4, punto 2 e punto 3.

**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 insediamenti residenziali.
- 9. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
- 10. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.

**Art. 3.4.5 Occupazione del suolo per deposito di materie, esposizione di merci**

- 1. Il piano classifica come 'Occupazione del suolo per deposito di materie, esposizione di merci' le aree contrassegnate con le lettere <da> nelle tavole del piano e destinate per depositi di materiali a cielo aperto prevalentemente derivati dalla rottamazione. L'area contrassegnata con la lettera <das> è destinata per impianto di deposito preliminare e messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi prodotti da terzi.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

- 2. Destinazioni d'uso proprie:
  - attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione (b6)
  - servizi tecnologici (g4).
- 3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo di mq 100 di superficie utile lorda in locali per l'amministrazione e la custodia.

**Modalità d'intervento:**

- 4. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

- 5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- c) nuova costruzione di tettoie aperte e di locali per l'amministrazione e la custodia.

**Parametri:**

- 6. - Rc (rapporto di copertura) = 10 %
- df (visuale libera) = 10 m
- dc (distanza confini) = 5 m
- ds (distanza strade) = 10 m
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano

7. Dovrà essere garantita una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico a servizio degli insediamenti nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'art. 3.2.4, punto 2.

**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 insediamenti residenziali o su aree in aderenza destinate ad uso agricolo.
9. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
10. Per l'area contrassegnata con le lettere <das>, anche in deroga a quanto previsto ai commi precedenti, sono valide le prescrizioni progettuali approvate con Delibera G.P. n. 119 del 02.03.2000 che congiuntamente autorizza l'esercizio; a cessazione dell'attività è prescritto il ripristino ambientale dell'area.
11. Per l'area ubicata in fregio alla SR 11 e a confine dell'area di proprietà comunale contrassegnata con lettere <S1> sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
12. Per l'area posta in località ex Cascina Roncato, la conferma della destinazione d'uso del suolo è subordinata alla compatibilità posta dal piano di recupero pubblico previsto all'art. 4.3.19 in applicazione dell'art. 4.5 delle NTA del PTP; a cessazione dell'attività, a prescindere che avvenga prima o dopo l'operatività del piano di recupero, è prescritto il ripristino ambientale dell'area.

**Art. 3.4.6**

**Aree produttive isolate esterne**

**Definizione:**

1. Il piano classifica 'Aree produttive isolate esterne' le aree destinate ad insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, sorti in aree esterne. Esse sono contrassegnate dalla lettera < i >. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.
2. Le finalità del piano sono di confermare tali insediamenti consentendo interventi di razionale completamento delle attività insediate con il recupero delle infrastrutture e delle attrezzature.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

3. Destinazioni d'uso proprie:
- attività industriali di produzione (b1)
  - 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).
4. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la destinazione industriale – artigianale, fino al massimo del 10% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
- attività direzionali minute (e1)
- inoltre la residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 600; potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq 200.
5. È ammesso il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 3° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.

**Modalità d'intervento:**

6. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

7. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;  
c) sostituzione edilizia;  
d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti in ragione del 20% massimo di superficie utile lorda esistente e non superiore ai parametri stabiliti;  
e) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.



**Parametri:**

8. - Uf (utilizzo fondiario) = 1,0 mq/mq  
- Rc (rapporto di copertura) = 50%  
- df (visuale libera) = 10 m  
- dc (distanza confini) = 5 m  
- ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto  
- H (altezza) = 10,50 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
9. Dovrà essere garantita una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3.

**Disposizioni particolari:**

10. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
11. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

**Art. 3.4.7****Area industriale di S. Martino****Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Area industriale di S. Martino' il complesso di aree individuate nelle tavole di piano con apposita perimetrazione costituenti il polo industriale; su di esse sono previsti il razionale completamento degli impianti produttivi esistenti nonché l'adeguamento tecnologico degli stessi, le opere di urbanizzazione primaria e le attrezzature al servizio delle attività insediate e da insediare.
2. L'Area industriale di S. Martino è ricompresa nella perimetrazione denominata 'Area di riordino S. Martino – Cerano', di cui alla SA 24 del PTR Ovest Ticino e all'art. 4.3.10 delle presenti norme: in essa sono concentrate le aree produttive di S. Martino, le aree produttive di Cerano, alcune aree estrattive e limitate aree agricole residuali.
3. All'interno della perimetrazione dell'Area industriale di S. Martino sono comprese:
- Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 3.2.4
  - Aree residenziali isolate esterne di cui all'art. 3.3.14
  - Aree industriali – artigianali esistenti e di completamento di cui all'art. 3.4.2
  - Aree per insediamenti commerciali di cui all'art. 3.5.2
  - Aree per insediamenti ricettivi di cui all'art. 3.7.1
  - Aree a verde di rispetto ambientale di cui all'art. 4.3.5

Nelle diverse aree normative di cui sopra si applicano, oltre a quanto previsto dal presente articolo e per quanto non contrasta con esso, le norme dei rispettivi articoli richiamati.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

4. Si applicano le norme di cui ai rispettivi articoli richiamati con la precisazione che le destinazioni proprie sono anche gli impianti per lo stoccaggio di prodotti petroliferi e assimilabili.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno dell'area industriale di S. Martino sono subordinati alla preventiva approvazione strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; in particolare:
- a) gli interventi nelle aree perimetrate riportate nelle tavole di piano;
  - b) gli interventi che interessano aree di pertinenza superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda 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) tramite apposito PIP e/o strumento urbanistico esecutivo, è possibile configurare le aree produttive quali 'aree ecologicamente attrezzate' nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 4.1, punto 4 del PTP.

6. Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate le seguenti norme:
- a) gli spazi per servizi sociali ed attrezzature per gli insediamenti produttivi, che devono essere previsti nella misura prescritta dalle norme relative alle diverse aree produttive comprese nello strumento urbanistico esecutivo, possono essere conteggiati comprendendo anche aree della medesima destinazione già individuate nelle tavole di piano ed inoltre possono essere ricavati anche all'interno delle aree a verde di rispetto ambientale qualora non risulti possibile prevederli nelle aree di diretta pertinenza degli insediamenti produttivi;
  - b) le porzioni di aree a verde di rispetto ambientale interessate dallo strumento urbanistico esecutivo e non destinate a servizi sociali ed attrezzature per gli insediamenti produttivi, devono essere sistemate e messe a coltura con essenze arboree di tipo idoneo a sviluppare una funzione di filtro ambientale congiuntamente alla realizzazione degli interventi; esse sostituiscono, a parità di estensione non inferiore a 1/10 della superficie fondiaria (Sf), quelle previste all'articolo 3.4.2 comma 14° delle presenti norme;
  - c) deve essere prevista l'esecuzione di tutte le opere infrastrutturali necessarie a soddisfare i fabbisogni pregressi ed insorgenti, in particolare quelle relative ai dispositivi antinquinamento, alla depurazione degli effluenti industriali, alla raccolta e smaltimento delle acque luride, nei tempi e con le modalità indicati e verificati dai Programmi pluriennali di attuazione contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi.
7. Negli altri casi si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

8. Si applicano le norme di cui ai rispettivi articoli richiamati.

**Parametri:**

9. Si applicano le norme di cui ai rispettivi articoli richiamati con i parametri previsti per l'area industriale di S. Martino.

**Disposizioni particolari:**

10. Anche in via preliminare alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, di cui al comma 6°, il Comune ed i Soggetti presenti nell'area possono regolare, tramite opportune convenzioni, la realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate alle esigenze dei soggetti medesimi.
11. Tutti gli interventi sono assoggettati a parere preventivo degli Organi di controllo per l'emissione di effluenti liquidi e gassosi.
12. Le opere o gli interventi, preliminari o contestuali, finalizzati o funzionali alle attuazioni, sono sottoposti, secondo i casi e ove previsto dalla legislazione vigente, alla procedura di V.I.A. ai sensi della LR 40/98 in materia di valutazione della compatibilità ambientale, fatte salve le eventuali competenze statali in materia.

Art. 3.5.1

Norme generali

1. Si intendono adibiti ad usi commerciali le aree e gli edifici utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività commerciali; 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 complementari ed integrative purché non moleste. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree a destinazione commerciale potranno essere mantenuti, consolidati o ampliati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.
3. Sono in tutti i casi ammessi sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche alle destinazioni d'uso, alle superfici utili, al numero di unità locali, finalizzati all'adeguamento tecnologico e di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.
4. 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) Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 successivamente modificata ed integrata con DCR 347-42514 del 23.12.03, si riconoscono i seguenti addensamenti e le localizzazioni come perimetrate nella tavola di piano PR 2.1:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A.1	Centro storico urbano	Estensione della delimitazione del centro storico ad alcune aree marginali; esclusione dell'area a servizi pubblici e verde denominata Villa Cicogna
A.3	Asse viario di Corso Roma Asse viario di via Novara	Come da rappresentazione grafica Come da rappresentazione grafica
A.5	Asse viario di Corso Italia	Come da rappresentazione grafica
L.1	Sigla L.1	Area denominata 'centro civico'

- 2) Riconoscimento delle localizzazioni commerciali: il riconoscimento delle localizzazioni, ai sensi dell'articolo 14 della DCR 563-13414 s.m.i., può anche essere attuato in sede di esame delle istanze o di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (art. 15), laddove lo strumento urbanistico generale ed esecutivo consenta le destinazioni d'uso commerciali (art. 24) nel rispetto dei parametri, della compatibilità territoriale dello sviluppo (art. 17) e dei criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale (art. 22, 23, 24, 25, 26, 27).
- 3) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i., si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
	VICINATO	fino a 250	Si	Si	Si	Si	Si	Si (1)
Medie strutture di vendita	M - SAM1	251 – 400	Si	Si	Si	No	Si	No
	M - SAM2	401 – 900	Si	Si	Si	No	Si	No
	M - SAM3	901 – 1800	No	Si	No	Si	Si	Si
	M - SAM4	1801 – 2500	No	Si	No	No	Si	Si
	M - SE1	251 – 400	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	M - SE2	401 – 900	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	M - SE3	901 – 1800	No	Si	No	Si	Si	Si
	M - SE4	1801 – 2500	No	No	No	Si	No	Si
Medi Centri commerciali	M - CC	251 – 2500	Si	Si	No	No	Si	Si
Grandi strutture di vendita	G - SM1	2501 – 4500	No	No	No	No	No	No
	G - SM2	4501 – 7500	No	No	No	No	No	No
	G - SM3	7501 – 12000	No	No	No	No	No	No
	G - SM4	> 12000	No	No	No	No	No	No
	G - SE1	2501 – 3500	No	Si	No	Si	Si	Si
	G - SE2	3501 – 4500	No	No	No	No	No	No
	G - SE3	4501 – 6000	No	No	No	No	No	No
	G - SE4	> 6000	No	No	No	No	No	No
Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	Si (2)	No	Si (3)	Si (2)	Si
	G - CC2	6001 – 12000	No	No	No	No	No	No
	G - CC3	12001 – 18000	No	No	No	No	No	No
	G - CC4	> 18000	No	No	No	No	No	No

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

(2) Solo fino a mq 3.000

(3) Solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'art. 6, comma 2, lettera b) della DCR 563-13414 s.m.i.

Si richiamano le disposizioni per particolari fattispecie di cui all'art. 17, commi 4° bis e 4° ter, della DCR richiamata.

- 4) Limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali: 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. 23, per quanto attiene ai limiti a cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale, già individuati sul territorio comunale, si rimanda alle norme di cui agli articoli 3.3.1 e seguenti del PRG vigente; per quanto attiene ai limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali, già individuati sul territorio comunale, si rimanda alle norme di cui agli articoli 4.3.2 e seguenti del PRG vigente.
- 5) Destinazioni d'uso: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 24, si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14 e 16 della DCR citata, oltre che con la tabella del punto 3 del presente articolo, consentendo anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, purché compresi in ambiti già edificati - preferibilmente residenziali -, gli esercizi di vicinato se ed in quanto compatibili con le norme di attuazione delle rispettive aree normative; **non sono previste eccezioni o limitazioni sia di destinazioni d'uso sia di tipologie merceologiche, se non espressamente individuate nelle diverse aree normative**, ad eccezione:
- dell'area ricompresa nell'ex Opificio Rossari & Varzi lungo Corso Roma per la quale non sono ammesse le tipologie M – SAM1/2/3/4.
- 6) Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali: il PRG stabilisce all'art. 3.2.3 delle NTA, nel rispetto dell'art. 21, primo 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 7); si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.
- 7) Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 25, si definisce come vincolante e non derogabile – fatta salva ogni successiva modifica – 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 oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
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'articolo 21, 1° e 2° comma, LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3.2.3 delle presenti norme, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 2° legge 122/89 di cui all'articolo 2.4.4 delle presenti norme. Si richiamano le particolari fattispecie previste all'art. 25, comma 2°bis, 4°, 5°, della DCR sopra richiamata.

- 8) Aree di sosta: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, la disciplina dell'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, è regolamentata dalla norme vi-

genti 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.

- 9) Verifiche di impatto sulla viabilità: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 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 1.800. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3°ter e seguenti, della DCR sopra richiamata.
- 10) Verifiche di impatto ambientale: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 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.
- 11) 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. articolo 28, per quanto attiene al rilascio di titoli abilitativi e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.

#### Art. 3.5.2

#### Aree per insediamenti commerciali

---

##### Definizione:

1. Il piano classifica come 'Aree per insediamenti commerciali' le aree destinate ad insediamenti commerciali esistenti e di completamento e quelle per il nuovo impianto. Tali aree sono rispettivamente classificate di categoria B quelle esistenti e di completamento, di categoria D quelle per il nuovo impianto, ai sensi del D.M. 1444/68.

##### Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
  - esercizi commerciali (tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
  - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - 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 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
  - artigianato di servizio (b3)
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività di servizio private (g1)inoltre la residenza di civile abitazione in insediamenti commerciali per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 600; potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq 250.

##### Modalità d'intervento:

4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrate sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; è ammessa l'attuazione per sub – ambiti di cui all'art. 5.1.3.
5. In particolare sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi:
  - 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 aree di pertinenza superiori a mq 2.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità commerciali esistenti;
  - c) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità commerciali con superficie di vendita superiore a mq 1.000.
6. Negli altri casi si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

7. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;  
c) demolizione con o senza ricostruzione;  
d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;  
e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici commerciali;  
f) nuovo impianto urbanistico;  
g) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

**Parametri:**

8. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
  - Ut (utilizzo territoriale) = 0,50 mq/mq
  - Uf (utilizzo fondiaria) = 1,00 mq/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 50 %
  - df (visuale libera) = 10 m
  - dc (distanza confini) = 5 m
  - ds (distanza strade) = 10 m
  - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
9. Negli interventi edilizi diretti devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - Uf (utilizzo fondiaria) = 1,0 mq/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 50%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
10. Nei casi previsti ai precedenti commi 8° e 9° dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di produttivo artigianale, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

11. 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 insediamenti residenziali.
12. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
13. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.
14. Per l'area perimetrata lungo la SR 11 e la Via Nuova, in sede di pianificazione esecutiva dovrà essere ricercata una soluzione che regolamenti gli accessi, anche per l'area limitrofa ad altra classificazione, con una derivazione inserita organicamente sulla Via Nuova, secondo quanto previsto all'articolo 28 della LR 56/77 s.m.i.
15. Per l'area denominata ex Opificio Rossari & Varzi lungo Corso Roma, fatti salvi i parametri esistenti, in sede di pianificazione esecutiva dovranno essere convenzionati:
  - a) la cessione gratuita al Comune dell'edificio ex uffici - comprensivo di area di pertinenza – ed eventuali altre aree/edifici definendo, nell'ultimo caso, i criteri di stima per la cessione;
  - b) i modi, le condizioni, i tempi per la cessione degli immobili al patrimonio comunale.
16. Per l'area denominata ex C.na Pellizzara lungo la SR 11, in sede di pianificazione esecutiva **sono prescritte le seguenti disposizioni:**
  - a) la cessione gratuita al Comune dell'area posta in adiacenza a quella di proprietà comunale denominata <D1> e destinata al completamento del parcheggio pubblico per mezzi pesanti; è ammesso nei conteggi planovolumetrici ricomprendere le quantità di pertinenza di tale area e trasferirle all'area adiacente principale;
  - b) i modi, le condizioni, i tempi per la cessione degli immobili al patrimonio comunale;

- c) tra le destinazioni ammesse del precedente comma 3°, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, sono comprese anche le attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1);
- d) riconoscendo le necessità di interdipendenza urbanistico - funzionale dell'insediamento, di organico inserimento ambientale, di semplice regolarità organizzativa planimetrica oltre alla necessità di realizzare congiuntamente una quantità di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, sono inoltre prescritte le seguenti particolari norme:
- 1) la pianificazione esecutiva dovrà ricomprendere anche l'adiacente area a destinazione produttiva e sarà predisposta in modo unitario nel rispetto delle consistenze azionate, ammettendo una diversa localizzazione delle aree a specifica destinazione d'uso con il criterio di favorire verso strada quelle commerciali e verso l'interno quelle produttive che dovranno, queste ultime, essere individuate tra quelle compatibili con le prevalenti destinazioni commerciali adiacenti al fine di evitare commistioni non ammissibili per lavorazioni, scarichi, inquinamento acustico, movimentazione delle merci;
  - 2) l'accesso alle aree potrà avvenire solo dalla strada principale di distribuzione interna, pubblica, e dal sistema distributivo secondario, sempre pubblico, a servizio dell'intero insediamento; la localizzazione della strada principale riportata in cartografia potrà essere meglio definita ferma la soluzione funzionale prescritta e il divieto di accesso diretto dalla SR 11; le rotonde stradali consentiranno di invertire i sensi di marcia;
  - 3) richiamati i disposti dell'art. 5.1.4, in particolare quelli relativi alla possibilità di rilocalizzare le aree a standard già definite dal piano, le stesse potranno essere meglio individuate con la pianificazione esecutiva garantendo in ogni caso la dotazione di standard urbanistici nelle quantità minime di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e 3; la convenzione urbanistica dovrà stabilire il loro regime e le specifiche norme per la manutenzione;
  - 4) le opere di urbanizzazioni dovranno necessariamente essere concordate preliminarmente con gli Uffici competenti per superare, in particolare, le interferenze che si pongono per la razionale esecuzione, tenuto conto dei fabbisogni documentati.
17. Per gli edifici e le aree interessate da vincoli di carattere ambientale, di cui all'art. 4.3.2, sono valide le modalità generali e particolari di attuazione degli interventi contenute nelle schede allegate alle presenti norme, che potranno essere integrate dagli Organi regionali e/o statali competenti.

**Art. 3.5.3**

**Aree per impianti di distribuzione carburanti**

- 
1. Il piano classifica come 'Aree per impianti di distribuzione carburanti' le aree che ospitano o sono destinate ad ospitare impianti stradali di distribuzione; quelle esistenti sono contrassegnate nelle tavole di piano con la lettera < d >.
  2. Fatte salve le ulteriori norme in materia, si richiamano le norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti, di cui alla LR 14/04, e le disposizioni attuative di cui alla D.G.R. 20.12.2004 n. 57-14407.
  3. Per il chiosco localizzato in Piazza Cattaneo su area pubblica, alla scadenza della convenzione e previa bonifica del sito, l'area assumerà la classificazione di parcheggio.

## Art. 3.6.1

## Aree a terziario direzionale di tipo superiore

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree a terziario direzionale di tipo superiore' le aree perimetrate, localizzate lungo la Strada Regionale 11 verso il territorio del Comune di Novara, destinate all'insediamento di attività terziarie direzionali, di attività didattiche, di ricerca scientifica e di elaborazione dati, nonché di altre attività terziarie finalizzate alla prestazione di servizi alle attività produttive industriali ed alle attività produttive terziarie.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni proprie: gli uffici e i servizi direzionali, in misura non inferiore al 60% della superficie utile lorda consentita.
3. Destinazioni ammesse: quelle relative alle:
- attività produttive terziarie quali industrie leggere per la produzione di alta tecnologia, compresi gli impianti ed i depositi funzionali alle attività insediate, attività terziarie commerciali e paracommerciali, in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda consentita;
  - attività di tipo residenziale e ricettivo, in dipendenza degli insediamenti previsti, in misura non superiore al 5% della superficie utile lorda consentita;
  - le attrezzature sociali e per il tempo libero necessarie alla vita associativa, in misura non superiore al 15% della superficie utile lorda consentita;
4. Le destinazioni in contrasto sono ogni altra destinazione non prevista dai punti precedenti e l'insediamento di attività residenziali e terziarie commerciali indipendenti dall'insediamento.

**Modalità d'intervento:**

5. Le previsioni del PRG saranno attuate mediante la formazione di un piano particolareggiato o un accordo di programma, comprendente oltre l'area ricadente nel territorio del Comune di Tre-cate l'area con identica destinazione ricadente nel territorio del Comune di Novara, preceduto da un protocollo d'intesa fra le Amministrazioni interessate.
6. Il protocollo d'intesa dovrà garantire tra l'altro:
- il coordinamento della progettazione e dell'esecuzione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, compresa la viabilità di accesso;
  - la definizione di elementi atti ad evitare commistioni negative per la funzionalità e l'efficacia dell'area;
  - le interconnessioni ed i rapporti delle destinazioni assunte con le attività locali;
  - la definizione delle priorità ed i tempi e le modalità delle attuazioni, delle urbanizzazioni, delle monetizzazioni.

**Tipi di intervento ammessi:**

7. a) nuovo impianto urbanistico;
- b) nuova costruzione di edifici a destinazione terziaria e, per le quote ammesse con le precisazioni di cui al comma 3° del presente articolo, a destinazione produttiva, commerciale e residenziale - ricettiva.

**Parametri:**

8. Nella formazione del progetto degli interventi, sia nel caso di piano particolareggiato sia di accordo di programma, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - Ut (utilizzo territoriale) | = 0,20 mq/mq   |
| - Uf (utilizzo fondiaria)    | = 0,50 mq/mq   |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 50%  |
| - H (altezza)                | = 15 m per edifici multipiano, libera per volumi tecnici   |
| - Standard                   | = Nella formazione del progetto degli interventi dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di residenzia- |



le, produttivo, commerciale e ricettivo, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.4, punto 1 lettera a), b), c), d), punto 2, 3 e con la precisazione che per le aree di cui al punto 1 la dotazione minima è pari a 25 mq/abitante insediabile. Tali aree possono essere ricavate anche all'interno delle aree a verde di rispetto ambientale.

**Disposizioni particolari:**

9. Al progetto degli interventi, sia nel caso di piano particolareggiato sia di accordo di programma, devono essere allegati e ritenuti essenziali:
  - a) la procedura di V.I.A., ove previsto dalla legislazione vigente, ai sensi della LR 40/98 in materia di valutazione della compatibilità ambientale;
  - b) i progetti delle opere infrastrutturali previste, anche per le parti non comprese all'interno delle aree del presente articolo e delle opere relative alla sistemazione delle canalizzazioni irrigue interessate dagli interventi;
  - c) il progetto particolareggiato relativo all'area destinata a verde di rispetto ambientale e non destinata a garantire la dotazione di attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico di cui al comma 8°, al fine di consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni e dei percorsi interni anche con la scelta di adeguate essenze arboree, senza alterare l'aspetto tipico del paesaggio circostante e ricercando la complessiva valorizzazione del contesto finale.
10. Le soluzioni relative alla viabilità ed alle altre opere di urbanizzazione dovranno prevedere realizzazioni contestuali agli interventi edilizi, anche per fasi successive e con possibilità di motivate modifiche delle soluzioni indicate nelle tavole di piano relativamente ai raccordi con la viabilità principale, nell'ambito delle aree a verde di rispetto ambientale e delle fasce di rispetto individuate, con la prescrizione che gli accessi all'area dalla Statale 11 non potranno essere in numero maggiore di due.
11. Potrà essere prevista la monetizzazione di una quota delle aree da destinare a verde e parcheggi di uso pubblico, per la parte che si possa ritenere eccedente le effettive necessità.
12. Dovranno essere realizzate in loco le opere di urbanizzazione secondaria ed indotta a servizio della quota di residenza insediata; per tutti gli altri interventi, in conformità alle vigenti disposizioni di legge, dovrà essere previsto il versamento del corrispettivo per la loro realizzazione integrale o parziale da parte del Comune.
13. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

**Art. 3.6.2**

**Aree a terziario direzionale**

---

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree a terziario direzionale' le aree destinate all'insediamento di attività terziarie direzionali finalizzate alla prestazione di servizi pubblici e privati.

**Destinazioni proprie e ammesse:**

2. Destinazioni proprie:
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività direzionali pubbliche e private (e2)
  - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
  - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)inoltre la residenza di civile abitazione in insediamenti ricettivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 600.

**Modalità d'intervento:**

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

**Tipi di intervento ammessi:**

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;  
c) demolizione con o senza ricostruzione;  
d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;  
e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici direzionali;  
f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

**Parametri:**

6. - Ut (utilizzazione territoriale) = 0,75 mq/mq  
- Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,50 mq/mq  
- Rc (rapporto di copertura) = 50%  
- df (visuale libera) = articolo 1.2.6  
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6  
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6  
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
7. Dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3 e 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.3, punto 3.

**Disposizioni particolari:**

8. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.
9. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.
10. Per gli edifici e le aree interessate da vincoli di carattere ambientale, di cui all'art. 4.3.2, sono valide le modalità generali e particolari di attuazione degli interventi contenute nelle schede allegate alle presenti norme, che potranno essere integrate dagli Organi regionali e/o statali competenti.

## Art. 3.7.1

## Aree per insediamenti ricettivi

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree per insediamenti ricettivi' le aree ove esistono, o sono previsti, insediamenti di tipo ricettivo - alberghiero.
2. Rientra in questa classe l'area adiacente alla Via S. Cassiano contrassegnata con le lettere <RR>, quale area disponibile dalla rilocalizzazione di impianti produttivi.

**Destinazioni proprie e ammesse:**

3. Destinazioni proprie:
  - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
  - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
  - servizi tecnologici (g4).
4. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
  - artigianato di servizio (b3)
  - esercizi commerciali di vicinato al dettaglio (c1)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
 inoltre la residenza di civile abitazione in insediamenti ricettivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 600.
5. Sono in contrasto la destinazione d'uso ai fini residenziali fissa o stagionale, nonché i campeggi.

**Modalità d'intervento:**

6. Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
7. Negli altri casi si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

8.
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - c) demolizione con o senza ricostruzione;
  - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
  - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici ricettivi alberghieri;
  - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

**Parametri:**

9. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
 

- Ut (utilizzazione territoriale)	= 0,50 mq/mq
- Uf (utilizzazione fondiaria)	= 1,20 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 50 %
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 13,80 m, libera per volumi tecnici
- np (numero piani)	= 4
10. Negli interventi edilizi diretti devono essere rispettati i seguenti parametri:
 

- Uf (utilizzazione fondiaria)	= 1,20 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 50%
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 11,50 m, libera per volumi tecnici
- np (numero piani)	= 3

11. Nei casi previsti ai precedenti commi 8° e 9° dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'art. 5.1.3 e 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'art. 3.2.4, punto 3.

**Disposizioni particolari:**

12. 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 insediamenti residenziali.
13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.3.3.
14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.3.4.
15. Per l'area denominata 'Discoteca Celebrità', identificata nella cartografia con apposita simbologia < DC >, è prevista la complessiva riconfigurazione dell'area e la redistribuzione delle destinazioni in atto o previste con la formazione di unitario strumento urbanistico esecutivo che preveda:
- a) la nuova strutturazione nel rispetto della viabilità principale esistente, la redistribuzione delle destinazioni d'uso proprie e ammesse, la verifica degli standard ai sensi dell'art. 3.2.4 punto 3 con l'intesa che l'area è da considerarsi di nuovo impianto, le cessioni delle aree per opere di urbanizzazione primaria e quanto altro sarà previsto nella convenzione di cui all'art. 5.1.6;
- b) il mix di destinazioni d'uso proprie e ammesse, in modificazione al precedente comma 3° e 4°, ha il seguente riparto:
- Destinazioni proprie, non inferiori al 70% della superficie utile lorda ammissibile, comprendenti:
- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
  - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - artigianato di servizio (b3)
  - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3):
  - servizi tecnologici (g4)
- Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
- attrezzature ricreative e per il tempo libero (d2)
  - esercizi commerciali (tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2) con superficie di vendita complessiva non superiore a mq 1.000
  - attività direzionali minute (e1)
  - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
  - inoltre la residenza di civile abitazione in insediamenti ricettivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 600;
- c) Per le aree e gli edifici, nella attesa della formazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, eventuali limitati ampliamenti nei limiti prescritti dalle norme dell'art. 3.7.2 comma 8°.

**Art. 3.7.2**

**Aree per attrezzature ricreative per il tempo libero**

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree per attrezzature ricreative per il tempo libero' le aree ove esistono, o sono previsti, impianti privati per il tempo libero finalizzati ad attività ricreative, culturali, sportive, centri ippici, pesca sportiva, per lo spettacolo, per la musica.

**Destinazioni proprie e ammesse:**

2. Destinazioni proprie:
- attrezzature ricreative e per il tempo libero (d2)
  - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
  - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
- attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
  - attività direzionali minute (e1)

inoltre la residenza di civile abitazione in insediamenti ricettivi 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 400.

**Modalità d'intervento:**

4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi pubblici o privati.
5. Negli altri casi si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;  
c) sostituzione edilizia;  
d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;  
e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici per la ricreazione e il tempo libero;  
f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

**Parametri:**

7. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
  - Ut (utilizzazione territoriale) = 0,30 mq/mq
  - Uf (utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 25 %
  - df (visuale libera) = 10 m
  - dc (distanza confini) = 5 m
  - ds (distanza strade) = 10 m
  - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
8. Negli interventi edilizi diretti devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - Uf (utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 25%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
9. Nei casi previsti ai precedenti commi 7° e 8° dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'art. 5.1.3 e 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti ricreativi nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'art. 3.2.4, punto 3.

**Disposizioni particolari:**

10. 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 insediamenti residenziali.
11. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.3.3.
12. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme dell'art. 2.3.4.

## Art. 3.8.1

## Norme generali

1. Le aree destinate alle attività agricole sono localizzate nelle tavole di piano e, comunque, sono così classificate anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione. Tali aree sono classificate di categoria E ai sensi del D.M. 1444/68.
2. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non solo come funzione produttiva ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale, ai sensi e per i disposti del PTR Ovest Ticino.
3. La classificazione e la normativa, di cui agli articoli seguenti, ha come riferimento l'articolo 25 della LR 56/77 s.m.i.; eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo costituiranno automatica richiesta di variante al PRG da recepire nelle forme e con le procedure previste ai sensi di legge.
4. Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo, con le precisazioni di cui all'art. 4.3.1 comma 4°, ed il passaggio di opere di urbanizzazione al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.
5. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti; in ogni caso 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.
6. È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza massima dall'azienda di km 10.
7. 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 i mc 1.500.
8. Entro i limiti stabiliti dal 5° e 7° comma del presente articolo sono consentiti gli interventi in materia di attività agrituristica nel rispetto dei programmi provinciali vigenti.
9. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. 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.
10. 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'articolo 25 della LR 56/77s.m.i..
11. La richiesta di nuovi titoli abilitativi di attrezzature ed abitazioni dovrà essere corredata da una relazione documentata che dimostri:
  - a) la necessità dell'intervento rapportata alle dimensioni e ai programmi dell'azienda;
  - b) l'inadeguatezza di eventuali strutture esistenti per le quali dovrà essere, secondo il loro stato, previsto il riutilizzo o la demolizione;
  - c) nel caso di attrezzature atte ad ampliamento zootecnico ed in particolare suinicolo dovrà indicare il sistema di eliminazione dei liquami.
12. Il rilascio di titoli abilitativi per gli interventi edificatori nelle aree agricole è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto, redatto secondo il modello regionale e contenuto nel Regolamento Edilizio, trascritto a cura dell'Organo comunale a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
13. Non sono soggetti all'atto d'impegno gli interventi previsti dalle **lettere b), c), dell'art. 17 del testo unico per l'edilizia** e precisamente:

lettera **b)**: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda delle residenze rurali;

lettera **c)** : opere di urbanizzazione primaria;

oltre alle modifiche interne atte a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
14. È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il 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, di cui alla LR n. 63/78 s.m.i..

15. Nei casi di cui al comma precedente, non comporta mutamento della destinazione d'uso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.
16. Le trasformazioni del suolo dovranno essere documentate ed in particolare:
  - gli spianamenti e le bonifiche agrarie;
  - la rimozione o lo spostamento di fossi, fontane, 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.
17. Deve essere rispettata, in ogni caso, la distanza minima di m 100 da ogni vicina area residenziale o destinata ad altro uso e delimitata dal PRG, per tutti gli interventi di nuovo impianto con particolare riferimento alle strutture agricole, alle superfici colturali, alla residenza agricola. Tale fascia di rispetto è da intendere come doverosa salvaguardia dei tessuti edificati esistenti o previsti anche per garantire le future espansioni.
18. Ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria saranno considerate le colture realmente esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia; pertanto i tipi di coltura indicati nella cartografia sono suscettibili di modificazione senza che ciò costituisca variante al PRG stesso.
19. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti:
 

- terreni a seminativo sommerso (risaia):	0,02 mc/mq
- terreni a seminativo e a prato (cerealicolo e foraggero):	0,02 mc/mq
- terreni a bosco ceduo e per coltivazione industriale del legno:	0,01 mc/mq
- terreni a colture legnose specializzate (frutteti e vivai):	0,03 mc/mq
- terreni a colture agricole protette:	0,06 mc/mq
- terreni a bosco naturale (in misura non superiore a 5 ha per azienda):	0,01 mc/mq

#### Art. 3.8.2

#### Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato

##### **Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato' le aree ove sono insediate aziende agricole con edifici rurali nell'abitato. Per esse è previsto un graduale allontanamento ammettendo i soli interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

##### **Destinazione d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: i soli depositi per il magazzinaggio e il ricovero degli attrezzi e degli automezzi agricoli (g3) e la residenza rurale (f5) fino ad un massimo di mc 800 per unità aziendale/produttiva.
3. Non sono ammesse le attività nocive e/o moleste, le stalle ed i ricoveri stabili per animali.

##### **Modalità d'intervento:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto.
5. Gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive agricole esistenti è acconsentibile esclusivamente previa variante al PRG.

##### **Tipi di intervento ammessi:**

6.
  - a) allaccio ai pubblici servizi;
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria.

##### **Parametri:**

7. L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è pari all'esistente in quanto non sono ammesse modifiche dei volumi, delle superfici coperte, delle superfici utili, dell'assetto planivolumetrico esistente.

##### **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, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.1 e 2.3.2.

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree agricole' l'insieme delle aree destinate all'attività agricola e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.

**Destinazione d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni proprie: attrezzature per la coltivazione e l'allevamento (f1).  
 3. 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)  
 - servizi tecnologici (g3)  
 - residenza rurale (f5).

**Modalità d'intervento:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. **Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.17, sono ammessi:**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
 b) risanamento conservativo;  
 c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;  
 d) demolizione con o senza ricostruzione;  
 e) sostituzione edilizia;  
 f) nuova costruzione in ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;  
 g) nuova costruzione di edifici produttivi agricoli;  
 h) nuova costruzione di edifici residenziali rurali.

**Parametri per le attrezzature agricole e zootecniche:**

6. - Rc (rapporto di copertura) = 25 % sul totale area asservita alle costruzioni  
 - dc (distanza confini) = 10,00 m  
 - ds (distanza strade) = 30,00 m statali e provinciali o fasce di rispetto  
 - ds (distanza strade) = 20,00 m comunali o limiti fasce di rispetto  
 - ds (distanza strade) = 10,00 m vicinali - interpoderali o fasce di rispetto  
 - H (altezza) = 7,50 m (salvo particolari attrezzature)  
 - distanza minima = tra gli allevamenti da ogni area delimitata dal PRG: 300 m (suini), 200 m (avicunicoli), 100 m (altri)

**Parametri per la residenza rurale:**

- If (indice di densità edilizia fondiaria) = classe d'uso agricolo (art. 3.8.1, comma 19°)  
 - Rc (rapporto di copertura) = 25 % sul totale area asservita alle costruzioni  
 - df (visuale libera) = 10,00 m anche per edifici non residenziali  
 - dc (distanza confini) = 5,00 m  
 - ds (distanza strade) = 30,00 m statali e provinciali o fasce di rispetto  
 - ds (distanza strade) = 20,00 m comunali o fasce di rispetto  
 - ds (distanza strade) = 10,00 m vicinali - interpoderali o fasce di rispetto  
 - H (altezza) = 7,50 m (salvo altezze maggiori preesistenti)  
 - distanza minima = tra abitazioni rurali e attrezzature destinate al ricovero animali: 30 m.

**Disposizioni particolari:**

7. 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.  
 8. Per le aree destinate ad infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamenti di animali è prescritta una superficie libera pari ad almeno 2/3 dell'intero lotto.  
 9. Per gli edifici residenziali rurali non più utilizzati, esterni ai nuclei rurali, è consentito il recupero anche da soggetti non aventi titolo all'attività agricola; sono ammessi interventi di manutenzione



- ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B con un incremento volumetrico <una tantum> di mq 25 di superficie utile lorda, ai fini distributivi ed igienici.
10. Per gli edifici agricoli non più utilizzati, esterni ai nuclei rurali, è consentito il recupero, anche da soggetti non aventi titolo all'attività agricola, ed il loro riutilizzo per stoccaggio, agriturismo, attrezzature per lo svago ed il tempo libero; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B con un incremento volumetrico <una tantum> di mq 25 di superficie utile lorda ai fini distributivi ed igienici.
11. 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 si espongono le condizioni per il rilascio di concessioni ove manchino alcune opere di urbanizzazione.

**Art. 3.8.4**

**Aree agricole speciali**

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree agricole speciali' la sola area destinata all'utilizzazione agricola per l'allevamento in acqua dolce, a ciclo completo, di prodotti pregiati di tipo ittico (acquacoltura).

**Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Destinazioni proprie: attrezzature per l'allevamento, a ciclo completo, di anguille, salmonidi, cefali, carpe, storioni, comprendenti le vasche per esercitare l'acquacoltura, i locali per i manufatti tecnici per il controllo ed il funzionamento degli impianti.
3. Destinazioni ammesse: attrezzature per la lavorazione di prodotti ittici trattati quali locali per la pesatura, per la spedizione, per il deposito temporaneo del prodotto allevato, oltre a quelli per l'allevamento degli avannotti.
4. Non sono ammesse attività giudicate nocive e moleste su parere dell'Autorità comunale, sentita la A.S.L..

**Modalità d'intervento:**

5. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;  
c) nuova costruzione di edifici produttivi.

**Parametri:**

7. - Rc (rapporto di copertura) = 5 %  
- dc (distanza confini) = 10,00 m per vasche o edifici  
- ds (distanza strade) = 10,00 m per vasche o edifici  
- H (altezza) = 7,50 m (salvo particolari attrezzature)

**Disposizioni particolari:**

8. È prescritta la piantumazione, parziale o totale, lungo il perimetro dell'area asservita con utilizzo di essenze locali.

**Art. 3.8.5**

**Aree agricole inedificabili**

1. Il piano classifica come 'Aree agricole inedificabili' l'insieme di aree a prevalente destinazione agricola localizzate lungo i tracciati stradali extraurbani.
2. Esse sono inedificabili; l'indice di densità fondiaria è utilizzabile esclusivamente ai fini del trasferimento di cubatura edilizia per edifici residenziali rurali ricadenti in area agricola.
3. È ammessa, nei casi documentati di necessità, la realizzazione di recinzioni del tipo a staccionata, siepi con filo metallico, reti metalliche su paletti senza zoccolo, nel rispetto dell'art. 2.3.3 e alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

**Art. 3.8.6****Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo****Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo' le aree agricole ove esistono allevamenti di bestiame di consistente entità, operanti con tecniche estranee a quelle agricole tradizionali.

**Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Destinazioni proprie: attività relative agli insediamenti di tipo agroindustriale (f3).
3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate comprendenti:
  - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli (f2)
  - servizi tecnologici (g3)
  - residenza rurale (f5) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 600.
4. Non sono ammesse attività giudicate nocive e moleste su parere dell'Autorità comunale, sentita la A.S.L..

**Modalità d'intervento:**

5. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;  
c) demolizione con o senza ricostruzione;  
d) sostituzione edilizia;  
e) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;  
f) nuova costruzione di edifici produttivi agricoli;  
g) nuova costruzione di edifici residenziali rurali.

**Parametri :**

7. - Rc (rapporto di copertura) = 33 %  
- dc (distanza confini) = 10,00 m  
- ds (distanza strade) = 10,00 m vicinali-interpoderali, limiti fasce di rispetto  
- ds (distanza strade) = 20,00 m comunali o limiti fasce di rispetto  
- H (altezza) = 7.50 m (salvo particolari attrezzature)  
- distanza delle strutture di allevamento da ogni vicina area esterna di PRG: = 300 m (per suini)  
= 200 m (per avicunicoli)  
= 100 m (per altri animali)  
  
- distanza minima tra abitazioni rurali e le attrezzature per il ricovero animali: = 30 m

**Disposizioni particolari:**

8. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ampliamento per sistemazioni igieniche o tecniche, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> di superficie utile lorda pari a mq 25.
9. Tutti gli interventi di ampliamento delle attività insediate dovranno essere corredati con esauriente documentazione relativa, in particolare, ai dispositivi previsti per lo smaltimento dei liquami.

**Art. 3.8.7****Aree boscate e di rimboscimento**

1. Il piano classifica come 'Aree boscate e di rimboscimento' le aree agricole destinate alla riquilibratura, valorizzazione e sistemazione ambientale (cfr. art. 4.3.1 comma 3°) del patrimonio boschivo esistente.
2. Le aree in questione sono inedificabili; l'indice di densità fondiaria è utilizzabile esclusivamente ai fini del trasferimento di cubatura edilizia per edifici residenziali rurali ricadenti in area agricola.
3. È vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione comunale.
4. Le aree boscate e di rimboscimento sono sottoposte alle prescrizioni di cui alla SA 20 e dell'art. 20 PTR Ovest Ticino.

**Definizione:**

1. Il piano classifica come 'Nuclei rurali' gli insediamenti a cascina utilizzati in modo prevalente per attività agricole e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.
2. I nuclei rurali sono individuati e classificati, ai sensi dell'art. 25 del PTR Ovest Ticino, come:
  - 1) cascine a corte: che individuano organismi edilizi unitari di medie dimensioni, organizzate secondo lo schema a corte;
  - 2) edifici semplici; che individuano organismi edilizi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche.

A.01) Cascina Soldagnina	(corte)	B.01) Cascina Gambalotta	(semplice)
A.02) Cascina Colonga	(corte)	B.02) Cascina Parazzolone	(corte)
A.03) Cascina Massera	(semplice)	B.03) Cascina Luserta	(corte)
A.04) Cascina Incasate	(corte)	B.04) Cascina Inglesa	(corte)
A.05) Cascina la Possione	(semplice)	B.05) Cascina Milortina	(semplice)
A.06) Cascina la Cicogna	(semplice)	B.06) Cascina Milorta	(semplice)
A.07) Cascina Borando	(semplice)	B.07) Cascina Magazzeno	(semplice)
A.08) Cascina Pozzaccio vecchio	(corte)	B.08) Cascina Bettolina	(semplice)
A.09) Cascina Pozzaccio nuovo	(corte)	B.09) Cascina Bettole sotto	(corte)
A.10) Cascina Fusetta	(semplice)		
A.11) Cascina Casa Bianca	(corte)		
A.12) Cascina Regina	(semplice)		
A.13) Cascina Fausta	(semplice)		
A.14) Cascina Roncato	(semplice, solo toponimo)		
A.15) Cascina Cardana	(corte)		
A.16) Cascina la Fornace	(semplice)		
A.17) Cascina Nuova	(corte)		

3. Gli interventi ammessi sono attuati compatibilmente con le norme generali di riferimento dei rispettivi gruppi di classificazione:
  - classe A): art. 3.8.3 Aree agricole;
  - classe B): art. 3.8.3 Aree agricole e art. 4.3.11 Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia.

**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)
  - servizi tecnologici (g3)
  - residenza rurale (f5).
6. È ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini prevalentemente residenziali o compatibili con la residenza (funzioni ricreative, sportive, culturali, ricettive, pubblici esercizi) sia degli edifici già adibiti a residenza agricola sia di quelli funzionali o accessori all'attività agricola abbandonati o divenuti obsoleti nell'uso, nel rispetto delle successive prescrizioni; detti interventi, secondo i casi, sono ammessi se compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili.

**Modalità d'intervento:**

7. Si procede attraverso intervento edilizio diretto.
8. In relazione alla tipologia di classificazione, di cui al precedente comma 2°, sono previste diverse modalità per la predisposizione e presentazione dei progetti:
  - a) per gli edifici del precedente punto 1) 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;
  - b) per gli edifici del precedente punto 2) si procede con un <progetto puntuale> degli interventi nel rispetto dei criteri prescritti nel gruppo 1) richiamato.

**Tipi di intervento ammessi:**

9. **Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.17 e previo parere della Commissione provinciale ex art. 91 bis della LR 56/77 s.m.i., sono ammessi:**
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) risanamento conservativo;
  - c) restauro conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B; gli interventi devono essere finalizzati a preservare l'impronta tipologica e l'altezza originaria dei fabbricati ed in prosecuzione dell'impianto tipologico originario;
  - e) demolizione con o senza ricostruzione; gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione di strutture non compatibili, corpi estranei e superfetazioni in grado di compromettere l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici e di impianto dei singoli edifici;
  - f) nuova costruzione in ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti; gli interventi devono essere finalizzati esclusivamente per le esigenze, adeguatamente documentate, delle aziende agricole e attraverso la riproposizione delle 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 indicazioni progettuali:**

10. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ristrutturazione edilizia ai fini distributivi ed igienici, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% del volume esistente, fino al massimo di mc 150, anche se eccedenti i mc 1.500 massimi previsti.
11. Sugli edifici esistenti e adibiti ad usi extragricoli o abbandonati, sono ammessi interventi anche da parte di soggetti attuatori non aventi titolo agricolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- per gli edifici residenziali rurali non più utilizzati è consentito il recupero ammettendo anche funzioni ricettive, agrituristiche, attività del tempo libero e culturali; in interventi di ristrutturazione di tipo B è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> di mq 25 di superficie utile lorda ai fini distributivi ed igienici;
  - per gli edifici agricoli non più utilizzati è consentito il recupero ed il loro riutilizzo per stoccaggio, agriturismo, attrezzature per lo svago ed il tempo libero; in interventi di ristrutturazione di B e di nuova costruzione in ampliamento e sopraelevazione è ammesso un aumento del 20% del volume e con un massimo di mc 150, ai fini distributivi ed igienici.

## Art. 3.9.1

## Aree per coltivazione di cave

1. Il piano classifica come 'Aree per coltivazione di cave' le aree destinate per attività estrattiva di inerti industrialmente utilizzabili; gli interventi nelle aree destinate per coltivazione di cave di inerti sono disciplinati dalla LR 69/78 e dalle seguenti norme.
2. L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle attive, è sottoposta, secondo i casi e ove previsto dalla legislazione vigente, alla procedura di V.I.A. ai sensi della LR 40/98 in materia di valutazione della compatibilità ambientale.
3. Per le cave in atto, anche se localizzate all'esterno dell'area perimetrata, è ammesso l'esercizio dell'attività estrattiva e di limitati completamenti, non superiori al 10% dell'area coltivata, fino alla scadenza dei termini previsti dalle relative autorizzazioni; le aree interessate da pregresse attività di cava sono assoggettate ad interventi di riqualificazione/sistemazione/recupero ambientale.
4. Nell'osservanza delle norme di cui alla LR 69/78 s.m.i., la richiesta di coltivazione è oggetto di apposita convenzione da stipularsi all'atto del rilascio dell'autorizzazione all'attività estrattiva, con la determinazione delle garanzie finanziarie e degli oneri diretti cui assoggettare l'intervento e deve contenere uno studio dettagliato che evidenzia, tra l'altro, la localizzazione dei detriti di coltivazione, l'utilizzazione finale dell'area, la difesa delle acque sotterranee, i criteri di massima a cui si dovrà adattare l'attività estrattiva con particolare riferimento alle modalità di sistemazione ambientale, usi dell'area coltivata, recupero e riuso ai fini agricoli o altro.
5. Per quanto riguarda le opere e gli impianti in funzione dell'attività estrattiva, i riferimenti sono all'art. 14 della citata LR 69/78 s.m.i.
6. L'Autorità comunale potrà richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala adeguata delle coltivazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo la sistemazione del suolo nel caso di difformità e fatte salvi ulteriori provvedimenti.
7. Per consentire un ordinato recupero ambientale, i progetti di coltivazione devono rispettare le seguenti distanze minime:
  - a) m 10,00 dai confini;
  - b) m 20,00 dai tralicci delle linee elettriche e telefoniche;
  - c) m 20,00 dalle strade classificate comunali, vicinali, interpoderali;
  - d) m 30,00 dalle strade classificate statali e provinciali;
  - e) m 20,00 dai corsi d'acqua senza opere di difesa.
8. Sono vietate, in ogni caso, le escavazioni sotto il pelo libero delle acque nella massima escursione del livello di falda.
9. Per consentire la sistemazione ambientale o il recupero ambientale delle aree di cui sopra, il Comune approva un apposito piano attuativo sulla base del quale può stipulare apposite convenzioni con i proprietari dei terreni che sono stati oggetto di escavazione; il piano attuativo deve prevedere le modalità e gli interventi di sistemazione, che debbono essere conformi ai criteri e alle indicazioni contenute in apposite schede di recupero delle aree di cava, e può, al fine del conseguimento della sistemazione ambientale progettata, prevedere anche l'eventuale asportazione di volume solido. Le operazioni di sistemazione ambientale dovranno essere concluse entro 2 anni dall'inizio dei lavori.
10. Per l'area localizzata tra il confine del polo produttivo di S. Martino, quello del Comune di Cerano e il Parco Naturale della Valle Ticino, fermo restando la piantumazione dell'area adiacente destinata a verde ambientale, è prescritta:
  - a) la stipula di apposita convenzione con la quale disciplinare le azioni di sistemazione ambientale (cfr. art. 4.3.1 comma 3°) da coordinare con gli interventi di piantumazione già programmati, a carico del Comune, sull'area a verde ambientale adiacente, come previsti nel programma per la messa in sicurezza dell'area industriale di S. Martino;
  - b) la piantumazione, a carico dei soggetti operatori nell'area di cava, di una fascia della profondità minima di m 30,00 da porre in essere nei confronti dell'ambito a cava lungo il confine con il polo produttivo, con l'obbligo di raccordare il limite verso strada con il limite verso la zona di coltivazione posto mediamente a quota inferiore;
  - c) la definizione dei tempi e le eventuali particolari norme da stabilire in accordo tra le parti.

**Art. 3.9.2****Aree con giacimenti di cava, da salvaguardare**

1. Il piano classifica come 'Aree con giacimenti di cava, da salvaguardare' le aree interessate da giacimenti di cava già individuati per le quali, ai sensi della LR 69/78 art. 3, comma 4°, è prevista specifica destinazione d'uso ai fini della salvaguardia della risorsa estrattiva.
2. Su tali aree sono ammesse le attività compatibili con il possibile ed eventuale futuro sfruttamento delle risorse individuate limitatamente a quelle agricole di tipo colturale; sono consentiti interventi di regimentazione idrica ed il passaggio di opere di urbanizzazione al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso da eseguire con le cautele necessarie al fine di evitare futuri spostamenti dei tracciati e/o degli elementi connessi con le infrastrutture.
3. La parte a Sud dell'area localizzata, interessata marginalmente dalla strada Moneta, è gravata da fascia di rispetto della profondità di m 20 e dalle prescrizioni di cui all'art. 4.3.9.
4. La tavola denominata 'PR 7 Vincoli, fasce di rispetto, prescrizioni PTR Ovest Ticino' riporta apposita fascia di rispetto del previsto tracciato Enel a 132.000 Volt interferente con l'area in oggetto; si richiamano le disposizioni di cui all'art. 4.2.6 'Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici' delle NTA vigenti limitatamente al punto e) elettrodotti; è fatta salva ogni disposizione successiva a quelle attualmente in vigore che verranno fissate a seguito nuova legge quadro n. 36 del 22.02.2001 (G.U. n. 55 del 07.03.2001).
5. La tavola denominata 'PR 7 Vincoli, fasce di rispetto, prescrizioni PTR Ovest Ticino' riporta con apposita simbologia l'individuazione delle tracce di antichi assetti centuriati interferenti con l'area; si richiamano, nel perimetro riportato in cartografia, le disposizioni di cui all'art. 4.3.4 'Aree di interesse archeologico' delle NTA vigenti.
6. Gli interventi ricadenti nell'area dovranno essere attuati nel rispetto delle prescrizioni previste dal D.M. 11.03.1988 nonché di eventuali condizioni definite in sede autorizzativa.

**Art. 3.9.3****Aree di perforazione pozzi idrocarburi**

1. Il piano classifica come 'Aree di perforazione pozzi idrocarburi' le aree interessate da postazioni ed attrezzature necessarie per l'esercizio delle attività di perforazione, controllo, immissione in rete della risorsa estrattiva; ulteriori postazioni potranno essere ammesse solo a seguito di motivate necessità previo avvio di apposita procedura (conferenza di servizi).
2. Gli interventi nelle aree sottoposte ad attività estrattiva per idrocarburi e simili sono disciplinati da convenzione con la quale prevedere essenzialmente:
  - a) le modalità e le condizioni che devono essere rispondenti, sia preliminarmente sia durante gli interventi, al fine di realizzare un'adeguata salvaguardia dell'ambiente naturale circostante, anche attraverso le indicazioni che potranno emergere da studi e ricerche finalizzate;
  - b) le modalità e le condizioni per il ripristino allo stato di fatto delle aree o per il loro recupero alle condizioni prescritte;
  - c) gli interventi indotti che si ritiene necessario realizzare per tutelare l'ecosistema ambientale naturale e quello costruito esistente sull'intero territorio comunale;
  - d) eventuali altre condizioni dipendenti dalla specificità degli interventi.
3. Si richiamano pertanto i disposti di cui agli artt. 63 e 65 del D.P.R. 128/59, del D.P.R. 526 del 18.4.1994, all'art. 2 della legge n. 9 del 09.1.1991, del D.M. 15.11.1984, e le distanze minime dei pozzi da strade pubbliche (50 m), e da difese dei corsi d'acqua (100 m).

**Art. 4.1.1****Norme generali**

1. Si intendono per vincoli le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio per necessità di tutela, di salvaguardia dei valori storico - ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo, in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.
2. La presenza o l'assenza di vincoli su porzioni del territorio non dispensa i soggetti attuatori di interventi ad adeguare opportunamente le condizioni del suolo, a tutelare e salvaguardare ambiti e/o edifici di interesse storico - ambientale, anche attraverso provvedimenti non prescritti e normati, svolgendo così opera di prevenzione, di tutela e di salvaguardia del territorio.

**Art. 4.1.2****Vincoli idro - geologici, fasce fluviali del P.A.I.**

1. Gli elaborati geologici, contrassegnati con la sigla AT G, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale. A loro si rimanda per prescrizioni e specificazioni afferenti limitazioni e/o vincoli ricadenti sul territorio. Ancorché diversamente rappresentato sugli elaborati ATG 02.1 e PR 8, l'area inondata in seguito a fenomeni di rigurgito del recettore fognario durante l'evento meteorico del maggio 2002, così come rappresentata nell'elaborato ATG 07, è da intendersi ascritta alla Classe II.
2. Gli elaborati tecnici del PRG, contrassegnati con la sigla PR, riportano i seguenti vincoli:
  - a) vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933): le aree ricomprese, coincidenti con la parte di territorio ricadenti nel Parco Naturale della Valle Ticino, sono soggette alle norme di cui all'art. 30 della LR 56/77 s.m.i. e dalla LR 45/89;
  - b) vincoli previsti dal P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - approvato con DPCM in data 24.05.2001, pubblicato sulla GU n. 166 del 19.7.2001) che disciplinano le attività consentite o vietate nelle aree incluse nelle fasce A, B, C:
    - 1) fascia A; sono vietate:
      - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi punti;
      - b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
      - c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.
    - 2) fascia B; sono vietati:
      - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
      - b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
      - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
    - 3) fascia C; è soggetta alle seguenti prescrizioni:
      - deve essere esclusa la previsione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri;
      - è fatto divieto di realizzare piani interrati;
      - il primo piano utile degli edifici dovrà essere posto ad una quota non inferiore a quella del piano della strada di riferimento (statale per la parte Sud - Ovest);

- gli impianti dovranno essere collocati ad una quota non inferiore a quella del piano della strada di riferimento (statale per la parte Sud - Ovest);
  - negli ambiti territoriali in fascia C situati a tergo del limite B di progetto è prescritta l'applicazione delle norme P.A.I. relative alla fascia B sino alla realizzazione delle opere, ovvero sino al successivo adeguamento dello Strumento Urbanistico (cfr. art. 11 della Delibera di adozione del P.A.I.). Sono comunque fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni contenute nella Carta di Sintesi e nelle norme geologiche.
- 4) sono fatte salve le prescrizioni del Titolo II del P.A.I. se più restrittive. Si intende di seguito richiamato quanto dettato dal 7° comma dell'art. 18 delle N.d.A. del P.A.I.

**Art. 4.1.3 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 8.5.1996):

1) Classe I:

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel 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 ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione', finalizzate a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni. Le nuove edificazioni nei territori inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggette a eventuali vincoli presenti, quali ad esempio quello relativo alla salvaguardia dei pozzi idropotabili.

2) Classe II:

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.

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; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo e dovrà essere evitata la realizzazione di locali interrati, a meno di realizzare opere di impermeabilizzazione degli stessi. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo.

In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nel D.M. 11.03.88.

3) Classe III (indifferenziata):

- Area di esondazione del Torrente Terdoppio: In questa classe vengono ricomprese anche le aree ubicate lungo l'asta del corso d'acqua e che, con estensione differente, sono state interessate da lame d'acqua centimetriche e, solo localmente, decimetriche.

Sino all'esecuzione delle verifiche richieste dalle Norme del P.A.I. viene ricompreso in questa classe tutto il settore di territorio comunale delimitato dalla fascia C del Torrente Terdoppio.

4) Classe IIIa:

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.

Rientrano in questa classe le fasce di rispetto degli alvei attivi, nelle quali è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente e/o possa modificare in qualsiasi modo l'andamento attuale del corso d'acqua.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della LR 56/77. Si ricorda che per i corsi d'acqua vale sempre quanto previsto dalle disposizioni di legge in relazione alle opere idrauliche delle diverse categorie e, in par-



ticolare dal "TESTO UNICO delle acque soggette a pubblica amministrazione" approvato con Regio Decreto N. 253 del 25 luglio 1904.

- Aree del Parco naturale della valle del Ticino: comprende l'area delimitata dal limite del Parco Naturale, coincidente per la maggior parte con la sponda idrografica destra del Naviglio Langosco, le cui caratteristiche geotecniche risultano scadenti.

- Area soggetta a vincolo idrogeologico: si sottolinea che l'area corrispondente alla Piana del Ticino (Parco Naturale Valle del Ticino) è sottoposta a Vincolo Idrogeologico in base alla LR n° 45 del 1989. Inoltre la stessa area è sottoposta alla normativa del Parco Naturale.

5) Classe IIIb3:

Rientrano in questa classe le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della LR 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Le aree edificate delle aziende agricole, compresi i mappali di pertinenza, sono inserite in questa classe con la precisazione che nuove eventuali edificazioni non dovranno in alcun modo pregiudicare l'integrità delle opere di difesa spondale, dovranno riguardare opere attinenti all'attività aziendale e non potranno comportare che limitati aumenti del carico antropico.

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. 11.03.88 "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  $T_r = 500$  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 riassetto 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 e dalla L.R. 22/96, valgono le prescrizioni riportate nella determina del dirigente regionale con la quale è stata approvata la ridefinizione delle zone di tutela.
- l) In relazione alle "Schede d'Ambito" e "Norme generali" del Piano Territoriale Regionale Ovest Ticino, si ricorda che, dal punto di vista geologico, è necessario attenersi a quanto prescritto dagli Articoli 18 e 19, relativi rispettivamente ai corsi d'acqua pubblici e fontanili e zone umide.

## Art. 4.2.1

## Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali

1. Nella fascia di rispetto a protezione delle strade, degli incroci, dei nodi viari, individuata nelle tavole di PRG nel rispetto della classificazione delle strade di cui all'articolo 3.2.2, è vietata ogni nuova edificazione al fine di garantire la sicurezza del traffico, la possibilità di ampliare o di integrare i sedimi stradali nonché di costruire ulteriori allacciamenti.
2. La profondità di detta fascia, a partire dal confine stradale e da misurarsi in orizzontale con perpendicolare all'asse della strada, non può essere inferiore a:
  - a) fuori dei centri abitati, nelle aree agricole:
    - 1) m 30,00 per le strade statali (SR 11) e provinciali;
    - 2) m 20,00 per le strade comunali;
    - 3) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;
  - b) fuori dei centri abitati ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal piano, sia con attuazione diretta sia con strumento urbanistico esecutivo:
    - 1) m 10,00 minimi per le strade statali e provinciali;
    - 2) m 10,00 minimi per le strade comunali;
    - 3) m 10,00 minimi per le strade vicinali e interpoderali;
3. Sono fatte salve fasce maggiori riportate nelle tavole di piano. **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 PRG.**
4. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e all'integrazione:
  - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela, compresi gli impianti di distribuzione di carburanti;
  - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
  - c) di parcheggi pubblici e d'uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
  - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
5. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura d'abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per gli edifici rurali ed esclusivamente per la parte a destinazione residenziale sono ammessi, per sistemazioni igieniche o tecniche, aumenti del volume fino ad un massimo del 20% del volume preesistente; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto al bene da salvaguardare.
6. Il rilascio di titoli abilitativi, per gli eventuali interventi ammessi, è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario della strada, per quanto di sua competenza.
7. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.
8. Le norme relative al distacco degli edifici, alla distanza delle recinzioni e agli accessi, sono riportate ai precedenti articoli 1.2.6, 2.4.3, 3.2.2.
9. Per tutto quanto in contrasto e/o non previsto valgono le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e DPR 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e DPR 147/93 e delle successive modificazione ed integrazioni.

## Art. 4.2.2

## Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

1. **Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nella cartografia di piano, è vietata ogni nuova edificazione oltreché le relative opere di urbanizzazione.**
2. **Per i corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche, di cui al R.D. 1775/33, vige il vincolo procedurale di cui al D.lgs. 42/04 art. 142 (ex Galasso); la fascia di pertinenza paesistica (che interessa il Torrente Terdoppio di cui all'art. 4.3.12) è sottoposta al regime autorizzativo previsto dalla LR 20/89 che è richiamata per quanto attiene i limiti e le modalità di applicazione del predetto D.lgs.**
3. **Tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi, sono soggetti ai disposti del R.D. 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 difetto di rappresentazione cartografica; ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.10.1998 n. 14 LAP/PET, le prescrizioni del PRGC assumono l'efficacia di 'disciplina locale'.
4. La fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nella cartografia di piano nel rispetto dell'articolo n. 29 della LR 56/77 s.m.i., fatte salve fasce maggiori riportate nella cartografia di piano a protezione del bene oggetto di tutela, 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. Lungo scolmatori, colatori, cavi irrigui, rogge, fossi, fontanili, la fascia di rispetto è pari a m 10,00 dal piede esterno degli argini maestri; per quelli di importanza secondaria, anche in difetto di rappresentazione cartografica, è pari a m 5,00.
  6. Le sorgive e i fontanili, non destinate all'uso umano, vanno salvaguardati nel rispetto delle seguenti disposizioni:
    - a) divieto di apertura di pozzi nel raggio di 1 km 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.
  7. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e all'integrazione:
    - 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 e per l'erogazione di pubblici servizi;
    - c) di parcheggi pubblici e d'uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
    - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
  8. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura d'abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse e tutte le altre prescrizioni e vincoli.
  9. Il rilascio di titoli abilitativi, per gli eventuali interventi ammessi, è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.
  10. La possibilità di eseguire gli interventi ammessi in tali fasce, è subordinata all'esecuzione d'adeguate indagini geologico - tecniche atte a verificare la compatibilità degli interventi con lo stato dei luoghi.
  11. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.
  12. 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.

#### **Art. 4.2.3**

#### **Fascia di rispetto delle ferrovie**

- 
1. Nella fascia di rispetto delle ferrovie, individuata nelle tavole di PRG nel rispetto del D.P.R. 11.7.80 n. 753, è vietata ogni nuova edificazione.
  2. La profondità di dette fasce, da misurarsi in proiezione sul piano orizzontale dal limite di occupazione della più vicina rotaia, è pari a m 30. Tale profondità, riportata nelle tavole di piano, ha valore indicativo e deve essere verificata con misurazioni in loco.
  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.
  5. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e all'integrazione:

- 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 e per l'erogazione di pubblici servizi;
  - c) di parcheggi pubblici e d'uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
  - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
6. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura d'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.
7. Il rilascio di titoli abilitativi, per gli eventuali interventi ammessi, è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.
8. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

**Art. 4.2.4**

**Fascia di rispetto cimiteriale**

- 
1. Nella fascia di rispetto a protezione dell'impianto cimiteriale, individuata nelle tavole di PRG, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, individuata con apposito perimetro misurato a partire dalla faccia esterna del muro perimetrale, è definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, approvato con deliberazione C.C. n. 72 in data 29.11.2001 su parere favorevole espresso dall'ASL 13 con nota Prot. SISP n. 6706 in data 12.11.2001, e successive varianti.
3. All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e all'integrazione:
- 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 e per l'erogazione di pubblici servizi;
  - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili, di parchi pubblici anche attrezzati;
  - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
  - e) di chioschi per le attività connesse con l'esercizio del culto praticato nell'impianto cimiteriale, in ragione di mq 60 di superficie utile lorda totali; tale superficie può essere ripartita su tre distinte costruzioni e sottoposta a stipula di convenzione.
4. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura d'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.
5. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

**Art. 4.2.5**

**Fascia di rispetto da servitù militare**

- 
1. Nella fascia di rispetto da servitù militare a protezione dell'impianto A.M. (Aeronautica Militare) valgono le seguenti norme fino a nuove definizioni o modificazioni:
- 1. Area delimitata in giallo (nelle planimetrie di piano con retino scuro e linea a tratti corti)  
Entro tale area, estesa per m 60 di raggio dal punto contraddistinto con la lettera A non sono ammessi ostacoli di alcun genere che possano pregiudicare la funzionalità dell'impianto. Vi sono consentite soltanto colture erbacee di altezza non superiore a cm 75.
  - 2. Area delimitata in rosso (nelle planimetrie di piano da retino chiaro e linea a tratti lunghi)  
Entro tale area, che si estende dal perimetro esterno di quella indicata al precedente punto 1., fino alla distanza di m 250 misurati dal punto A, non sono ammessi ostacoli di alcun genere la cui altezza superi il valore compreso tra lo zero ed 1 m 15 proporzionalmente alla distanza dell'ostacolo considerato dal punto più vicino del perimetro esterno della zona indicata nel predetto punto 1. In questa zona inoltre, le condotte elettriche e telegrafoniche devono essere interrato ad almeno cm 50 di profondità. L'altezza dell'ostacolo sarà riferita alla quota d'imposta di m 136 s.l.m.

1. Nella fasce di rispetto a protezione degli impianti tecnologici pubblici, individuate nelle tavole di PRG, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di dette fasce, anche di quelle minori non individuate nelle tavole di piano e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, deve essere verificata in loco in accordo con l'Ente proprietario/gestore ed è così distinta:
  - a) Acquedotti (pozzi di captazione): con riferimento alla ridefinizione della zona di rispetto, a norma del D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00 e della D.G.R. n. 36-5566 del 29.01.1996 che si richiama espressamente, sono previsti tre livelli di vincolo:
    - 1) zona di tutela assoluta, avente forma circolare con il raggio di m 10 attorno a ciascuna opera di captazione; in essa si applicano tutte le prescrizioni previste all'art. 5 del D.P.R. 236/88;
    - 2) zona di rispetto ristretta (primaria) avente forma sub-ellittica nella quale sono vietate tutte le attività e le destinazioni di cui al D.lgs. 152/88 modificato e integrato con D.lgs.258/00;
    - 3) area di rispetto allargata (secondaria) avente forma sub-ellittica nella quale sono valide le prescrizioni di cui al D.G.R. n. 36-5566 del 29.01.1996.
  - b) Collettore consortile acque reflue: m 10,00 dall'asse della tubazione.
  - c) Metanodotti: m 10,50 dall'asse delle tubazioni; m 20,00 da centraline di riduzione pressione.
  - d) Oleodotti, aree di servizio, accessi: m 7,50 dall'asse delle tubazioni e dalle recinzioni.
  - e) Elettrodotti: **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.**  
Le tavole di piano riportano i tracciati degli elettrodotti esistenti ed in progetto; la fascia di rispetto, anche se non riportata negli elaborati di piano, deve essere verificata in loco in accordo con l'Ente.
3. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e all'integrazione:
  - 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 e per l'erogazione di pubblici servizi;
  - c) di parcheggi pubblici e d'uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
  - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti con il divieto allo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, di cui al D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00.
4. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura d'abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli; l'ampliamento è consentito purché non superi il 20% del volume esistente ed avvenga sul lato opposto al bene da salvaguardare.
5. Il rilascio di titoli abilitativi per gli eventuali interventi ammessi è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.
6. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

1. Per i depositi di carburante ed oli minerali infiammabili si applicano le fasce di rispetto con le misure stabilite all'art. 2 del D.P.R. 2.10.1976 n. 785 e/o da altri dispositivi vigenti in materia.
2. Per altri impianti che possono arrecare pregiudizio alla pubblica incolumità e/o alla salute, fermo restando le specifiche disposizioni legislative vigenti in materia, con deliberazione del Consiglio Comunale, sentiti - ove il caso - gli Enti di sorveglianza preposti (V.V.FF., Protezione Civile, A.S.L., ecc.), può essere stabilita apposita fascia di rispetto; la determinazione di dette fasce non costituisce variante del PRG.

**Art. 4.3.1 Norme generali per la salvaguardia ambientale ed antinquinamento**

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 è comunque richiesta 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. Ai fini del rispetto delle prescrizioni progettuali previste dalle presenti norme, con riferimento alle Norme generali del PTR Ovest Ticino art. 4, sono valide le seguenti definizioni:
  - 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;
  - 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;
  - sistemazione ambientale: azione finalizzata alla valorizzazione complessiva del contesto di tipo naturale, quale la costituzione di piantumazioni (essenze arboree e arbustive), cortine e piantagioni, avendo particolare cura nel progetto di sistemazione nel considerare:
    - a) la varietà ed i tipi di essenze da mettere a dimora;
    - b) l'ampiezza della zona protetta e l'altezza delle essenze;
    - c) la larghezza ed i filari onde ovviare alle fallanze e ai danni degli alberi della cortina;
    - d) la densità delle cortine;
    - e) la disposizione delle cortine (parallele ortogonali alla direzione del vento dominante oppure con la 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 in assenza di titolo abilitativo suffragato da adeguati studi di carattere geotecnico; i livellamenti, gli spianamenti, le bonifiche agrarie sono disciplinate dalle seguenti norme:
  - a) sono consentite nelle aree agricole ove sia ampiamente motivata l'esigenza di miglioramento fondiario e per la razionalizzazione e l'efficienza della rete irrigua e degli scoli;
  - b) non devono modificare consistentemente la morfologia esistente o alterare l'assetto idrogeologico del territorio e, in ogni caso, essere eseguite ad una quota media inferiore a cm 50 dal piano di campagna, 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.
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 e 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) con la predisposizione di misure tecniche per il pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di stoccaggio e di depurazione; il RE specifica e dettaglia i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema 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 edifici, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione, 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, possono compensare altre tipologie;
  - b) misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività 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.
12. In materia di siti inquinati, ai sensi del D.M. 25.10.1999, n. 471, s.m.i., visti i disposti dell'art. 17, comma 4°, è riportata nelle tavole di piano e in apposite schede, in calce alla presente normativa, la localizzazione, l'identificazione e l'estensione territoriale dei siti da bonificare; si richiamano le specifiche leggi di settore, alle quali si rinvia, che disciplinano i criteri, le procedure e le modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati.

### **3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI VEGETATIVI**

13. 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 abbattere o danneggiare alberi di particolare valore ambientale, paesaggistico o carattere monumentale, se non previa 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.
14. Parte integrante di ogni piano o progetto edilizio, soprattutto nel caso di completa ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione, è il progetto della 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 l'eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata 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 100 mc di ricostruzione e/o nuova costruzione di uso residenziale; le scelte arboree ed arbustive vanno documentate.

### **4 - DISCIPLINA PROGETTUALE DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE**

15. Il piano regolatore 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'articolo del RE.





- le strade (disposte secondo gli assi della centuriazione): da mantenere nei loro aspetti strutturali quali il tracciato, la giacitura e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali;
  - i canali di irrigazione e/o di scolo (disposti lungo gli assi della centuriazione): da mantenere nei loro aspetti strutturali quali il tracciato, la giacitura e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali;
  - i filari o i relitti dei filari arborei (orientati lungo gli assi della centuriazione): da mantenere per giacitura, per conformazione, per esemplari arborei che li compongono; è fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie; gli esemplari abbattuti saranno ripristinati con altri della stessa specie;
  - le aree di particolare concentrazione di relitti del paesaggio antico leggibili ancora nella suddivisione particellare degli appezzamenti agricoli.
5. Qualsiasi intervento di trasformazione, nuova realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e di canali, per connettere e/o completare tra loro elementi lineari della centuriazione, deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari ed essere comunque coerente con l'organizzazione territoriale esistente.
6. Qualsiasi intervento di modificazione dello stato dei luoghi interferente con le tracce di antichi assetti centuriati, con gli elementi dei precedenti commi 4° e 5°, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza, con istanza corredata da idonea documentazione da depositare presso l'Ufficio comunale e da questo trasmessa.

**Art. 4.3.5**

**Aree a verde di rispetto ambientale**

1. Il piano classifica come 'Aree a verde di rispetto ambientale' le aree localizzate con apposita simbologia nelle tavole di piano, ricomprese all'interno dei perimetri di alcune aree a destinazione produttiva e terziaria o di frangia ad altre, aventi la funzione di esercitare un filtro igienico – ambientale rispetto agli insediamenti limitrofi esistenti o previsti.
2. Le aree a verde di rispetto ambientale hanno destinazione d'uso agricola, a giardino, a verde privato secondo i casi e le localizzazioni; sono inedificabili e vincolate alla sistemazione ambientale ad eccezione delle parti destinate alla viabilità, a parcheggi e verde di uso pubblico, 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 normativa di riferimento.

**Art. 4.3.6**

**Aree pre - parco**

1. Il piano classifica come 'Aree pre – parco', di cui alla SA 19 del PTR Ovest Ticino, le porzioni di territorio al confine con il Parco naturale della Valle Ticino aventi caratteristiche ambientali tali da necessitare di opportune salvaguardie.
2. Le aree pre – parco sono delimitate in cartografia e soggette a piano particolareggiato intercomunale, coordinato dalle Amministrazioni comunali interessate, con la seguente precisazione:
  - la porzione di territorio posta nel quadrante Nord (di cui alla SA 19c del PTR Ovest Ticino) dovrà interessare anche la porzione ricadente nel Comune di Romentino.
3. In sede di pianificazione esecutiva, dovranno essere disciplinate le destinazioni d'uso proprie e ammesse; in particolare:
  - a) la localizzazione delle destinazioni d'uso a carattere non agricolo deve essere individuata puntualmente in relazione alle compatibilità ambientali, tenuto conto dei livelli di rischio connessi agli impianti di estrazione petrolifera;
  - b) la localizzazione di tali nuovi insediamenti deve essere valutata in relazione all'accessibilità ed alla fruibilità del parco (percorsi di connessione) e alla razionalizzazione della rete viaria.
4. In sede di pianificazione esecutiva, dovranno essere disciplinate le azioni di recupero e riqualificazione ambientale tenendo conto delle seguenti modalità:
  - a) prioritariamente devono essere recuperate e riqualificate le aree attualmente destinate alla coltivazione di cave e ad usi di deposito nelle quali sono in corso, o sono dismesse, attività che non hanno un'adeguata compatibilità con il contesto;
  - b) le attività ricreative, sportive e del tempo libero all'aperto e compatibili con i caratteri ambientali della zona, quali maneggi e centri ippici, aree attrezzate per attività sportive – ricreative all'aperto, centro di nuoto, campi per la disciplina sportiva del tennis, calcio, pallavolo, ecc. devono essere localizzati di preferenza nelle aree degradate da recuperare;

- c) le nuove volumetrie da destinare ad attrezzature ricettive alberghiere, esercizi pubblici, servizi ed attrezzature per le attività ricreative (quali club-house, locali di ristoro e di accoglienza) devono essere contenute nell'indice di densità territoriale di 0,01 mc/mq, calcolato sull'intera estensione della zona o subzona assoggettata a pianificazione esecutiva con l'intesa che dovranno rientrare nel computo della volumetria massima ammissibile le cubature esistenti; le volumetrie realizzabili saranno assegnate alle singole zone di intervento a specifica destinazione d'uso, indipendentemente dai riferimenti fondiari che hanno concorso alla determinazione della capacità insediativa;
  - d) le attività agrituristiche e ricettive devono essere insediate in modo prioritario nelle strutture edilizie esistenti con interventi di recupero, riutilizzo e riqualificazione;
  - e) sono sempre ammessi gli interventi a servizio dell'attività agricola nel rispetto delle norme di cui al presente articolo;
  - f) sono sempre ammessi, indipendentemente dai limiti volumetrici, edifici e locali tecnici per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi a servizio della gestione e manutenzione delle aree;
  - g) in tutte le aree deve essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici e d'uso pubblico, dimensionati in relazione all'utenza prevista; le eventuali attrezzature ricettive dovranno dotarsi di aree di parcheggio pubblico o d'uso pubblico alberato non inferiore al 100% della superficie utile lorda;
  - h) in sede di pianificazione esecutiva dovranno essere individuate le aree da attrezzare per la sosta anche a servizio dell'escursionismo e della mobilità pedonale nel Parco del Ticino.
  - l) per le aree boscate, esistenti o previste, oltre alle disposizioni dell'art. 20 delle Norme generali del PTR Ovest Ticino, i criteri di gestione selviculturale devono essere finalizzati alla valorizzazione paesistico – ambientale e coordinate con la SA 20 e con il Piano di Assestamento Forestale del Parco del Ticino;
  - l) deve essere imposto il mantenimento e il rispetto delle alberature esistenti ed in particolare va incentivata la formazione di fasce alberate e/o di siepi lungo i percorsi di connessione tra il Parco ed i centri abitati; l'ambito costituisce area di priorità e privilegio per l'applicazione del Regolamento CEE 2078/92 e 2080/92.
5. Si richiamano di seguito, laddove non esplicitate e/o in contrasto, le disposizioni dettate dalla SA 19.
6. Sino alla formazione del piano particolareggiato sulle aree e sugli edifici ricompresi nelle aree pre - parco sono ammessi:
- gli interventi previsti dalle rispettive aree normative ricomprese nel perimetro del pre – parco;
  - gli interventi previsti a servizio dell'attività agricola (art. 3.8.3), compresi gli interventi agrituristici in volumi esistenti;
  - gli interventi strettamente necessari alla coltivazione ai fini estrattivi nelle aree già oggetto di specifica convenzione e nei limiti temporali in essa previsti (artt. 3.9.1, 3.9.3).

**Art. 4.3.7 Aree agricole poste tra i centri abitati e la fascia pre - parco**

1. È individuata in cartografia la perimetrazione delle Aree agricole poste tra i centri abitati e la fascia pre - parco, di cui alla SA 20 del PTR Ovest Ticino, per le quali sono previste modalità di indirizzo e di controllo dell'uso del suolo oltre che di razionalizzazione della rete viaria.
2. Richiamate le prescrizioni contenute nel PTR Ovest Ticino, in particolare la SA 20, e fatte salve le previsioni di trasformazione urbanistica previste dal piano, sono valide le seguenti norme:
  - a) sono prioritarie le destinazioni agricole e le connesse attività, da prevedere di norma in modo accorpato o in zone di concentrazione, evitando la frammentazione insediativa dei nuovi insediamenti;
  - b) devono essere recuperate e riqualificate le aree attualmente dismesse o utilizzate in modo improprio e in modo non compatibile con il contesto; il recupero e il ripristino ambientale dei siti estrattivi esistenti deve essere attuato nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 3.9.1 comma 9° e seguenti;
  - c) anche in via preliminare agli interventi ammessi, il Comune ed i Soggetti presenti nell'area possono regolare, tramite opportune convenzioni, la realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate alla razionalizzazione della rete viaria esistente, soprattutto quella di servizio al bacino petrolifero, coordinata ed integrata con quanto previsto per l'ambito adiacente denominato SA 19c.

**Art. 4.3.8****Ambito del Diramatore Vigevano**

1. È individuato in cartografia l'ambito del Diramatore Vigevano, di cui alla SA 21 del PTR Ovest Ticino, per il quale sono previsti interventi di salvaguardia, tutela e miglioramento della percorribilità lungo il canale.
2. Richiamate le prescrizioni contenute nel PTR Ovest Ticino, in particolare la SA 21 e l'art. 22 delle Norme generali, per la parte del Diramatore Vigevano ricadente nel territorio comunale sono valide le seguenti disposizioni:
  - a) salvaguardia e miglioramento della percorribilità lungo il canale, mediante il ripristino delle strade alzaie e della loro continuità limitatamente alla tipologia in uso, con contestuale recupero delle fasce marginali;
  - b) salvaguardia degli elementi minori di interesse paesistico - ambientale, in particolare di quelli posti a ridosso delle strade alzaie o su fasce contigue ad esse;
  - c) valorizzazione delle aree pertinenti mediante azioni di recupero paesaggistico ed azioni di recupero ambientale nei casi di contestuale intervento su aree degradate limitrofe;
  - d) gli interventi di alterazione della morfologia delle pertinenze (strade alzaie, ripe, fossati) sono tenuti al ripristino della copertura vegetale preesistente;
  - e) salvaguardia e tutela dei manufatti di ingegneria idraulica, anche di carattere minore, costituenti patrimonio storico e culturale da valorizzare, con particolare riferimento agli interventi di manutenzione o sostituzione;
  - f) le fasce di rispetto, di cui all'art. 4.2.2 delle presenti norme, 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).

**Art. 4.3.9****Percorsi a valenza storica e di connessione territoriale, rete degli itinerari**

1. Sono individuati in cartografia il percorso a valenza storica della strada Moneta (di cui alla SA 22 del PTR Ovest Ticino) e quelli di connessione territoriale di raccordo con il Parco del Ticino (di cui alla SA 27 del PTR Ovest Ticino) finalizzati alla salvaguardia dell'immagine paesistica consolidata.
2. Richiamate le prescrizioni contenute nel PTR Ovest Ticino, in particolare la SA 22, SA 27 e gli artt. 22 e 23 delle Norme generali, sono valide le seguenti norme:
  - a) miglioramento dell'assetto viabile con il mantenimento del tracciato esistente e dei caratteri tipologici e costruttivi attuali, escludendo manti di usura impermeabili;
  - b) le fasce di rispetto stradali, di cui all'art. 4.2.1 delle presenti norme, sono da considerare aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92 (regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo);
  - c) nei casi d'intervento all'interno della fascia di rispetto stradale è prescritto il ripristino della copertura vegetale e/o la realizzazione, ai lati della stessa, di alberate e siepi di essenze locali.
3. È individuata 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.
4. 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.
5. Per l'attraversamento del centro storico dell'itinerario individuato, sono valide e si richiamano le disposizioni dell'art. 2.2.16, in particolare del comma 3° e 4°.

**Art. 4.3.10****Area di riordino S. Martino - Cerano**

1. È individuata in cartografia la perimetrazione dell'Area di riordino S. Martino - Cerano, di cui alla SA 24 del PTR Ovest Ticino, ricomprensiva della concentrazione delle aree produttive di S. Martino, le aree produttive di Cerano, alcune aree estrattive e limitate aree agricole residuali.
2. Tenuto conto che le modalità, i criteri e gli indirizzi contenuti nella SA 24 sono sovrastati dalla recente infrastrutturazione e configurazione che l'ambito ha assunto, sono valide le seguenti prescrizioni:

- a) per quanto riguarda le caratteristiche delle piantumazioni necessarie per costituire efficacemente fasce di rispetto, non ancora definite ed attuate, sono valide le disposizioni generali di cui all'art. 4.3.5 e quelle particolari di sistemazione ambientale dell'art. 4.3.1, comma 3°;
- b) per quanto riguarda il recupero e il ripristino ambientale dell'area estrattiva all'atto della sua dismissione, affinché queste aree vengano destinate al completamento delle fasce di rispetto sopra indicate, sono valide le disposizioni di cui all'art. 3.9.1, comma 10°; gli interventi di sistemazione ambientale e/o di riedificazione naturale, dovranno anche essere realizzati con criteri indirizzati alla formazione di corridoi ecologici di connessione con le aree limitrofe.

**Art. 4.3.11**

**Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia**

1. Il piano classifica come 'Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia', di cui alla SA 26 del PTR Ovest Ticino, l'ambito costituito dalla porzione di territorio a destinazione agricola ricadente nel quadrante Ovest.
2. **Su tali aree si applicano le disposizioni cartografiche e normative previste nell'Accordo di Programma, sottoscritto in data 10.06.2004 tra i Comuni di Novara, Trecate, Romentino e Sozzago, pubblicato sul BUR n. 27 in data 8.7.2004.**
3. **Tale Accordo di Programma costituisce 'piano di zona coordinato' a scala sovracomunale con il fine di superare le prescrizioni dell'art. 11 delle Norme generali del PTR Ovest Ticino e della SA 26.**

NORME GENERALI  
(Valide per l'intera SA 26)

Art. 1 Norme generali

1. E' individuata in cartografia la perimetrazione delle 'Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia', di cui alla SA 26 del PTR Ovest Ticino, ricomprendente la porzione di territorio a prevalente destinazione agricola al quale si riconoscono caratteristiche ed usi in funzione della salvaguardia e della difesa del paesaggio agrario e dei valori ecologici ed ambientali della pianura irrigua.
2. L'ambito è individuato quale aree di priorità e privilegio per l'applicazione del Regolamento CEE 2078/92, che istituisce un regime di aiuti relativo a metodi di produzione agricola compatibile con l'ambiente.
3. Ricomprese nell'ambito, sono individuate alcune aree prioritarie per l'applicazione dei benefici e degli incentivi di cui al Regolamento CEE 2080/92, per quanto concerne l'imboschimento delle superfici agricole da destinare a bosco, richiamati anche i programmi e le norme regionali vigenti in materia.

Art. 2 Procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio

1. Al fine di valorizzare i sistemi di beni (costituiti dai beni stessi, dalle relative aree di pertinenza e di influenza visiva e dalle loro connessioni funzionali, storiche ed ecologiche) e salvaguardare dai rischi per la sicurezza e dall'inquinamento, sono definite le seguenti procedure generali:
  - a) le aree segnalate in cartografia come da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico o ambientale o archeologico, o forestale, nonché quelle a rischio per caratteristiche dei terreni o presenza di pericoli, non possono essere edificate ai sensi del comma 7° dell'art. 13 della LR 56/77 s.m.i, salvo le verifiche analitiche che possono dimostrare la cessazione dei motivi di salvaguardia, da valutarci, caso per caso, in sede di conferenza di servizi con la partecipazione di tutti i soggetti responsabili per la tutela;
  - b) gli interventi di trasformazione permanente dello stato dei luoghi, nell'intorno di m 150 dalle sponde dei Torrenti Terdoppio, Agogna, Arbogna, e dei canali Cavour e Quintino Sella, sono soggetti ad autorizzazione ex art. 151 del D.lgs 490/99, fatte salve le aree esplicitamente escluse dallo stesso articolo o quelle sottoposte a riduzione dell'intorno contenute nei piani sovracomunali e recepite nel PRGC;
  - c) per gli interventi trasformativi interessanti gli edifici vincolati ex D.lgs 490/99 o il sottosuolo delle aree individuate come di interesse archeologico, è necessaria l'autorizzazione, ex art. 23 del D.lgs. citato, preventiva all'esame del progetto da parte dell'Amministrazione comunale.
2. Nell'ambito della SA 26 le procedure di valutazione della compatibilità ambientale, di cui alla LR 40/98, si applicano a tutti i nuovi progetti riguardanti opere di cui agli allegati della LR citata, con soglia dimensionale ridotta del 50%.

Art. 3 Norme generali di carattere idrogeologico

1. Su tutto il territorio intercomunale della SA 26:
  - non sono ammesse opere di cui al DM 11 marzo 1988, senza le relative verifiche previste dallo stesso DM;
  - non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
  - non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
  - non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
  - non è ammessa la demolizione di edifici e strutture senza verifiche degli effetti della demolizione sugli edifici e sulle aree circostanti;
  - 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 deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

2. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:
- salvo che per le opere di attraversamento viabilistico, non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; ove possibile si provvede a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua e, in ogni caso, è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti anche nel caso di pertinenze ed accessori;
  - in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia 'a rive piene' ossia senza restringimenti mediante tombinature o similari;
  - non sono ammessi manufatti costituiti essenzialmente da 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 nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzioni, controllo e pulizia;
  - sulle fasce spondali dei corsi d'acqua 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 CC, 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;
  - con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lettera f) del TU approvato con RD 25.07.04 n. 523, le prescrizioni di PRGC relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di 'disciplina locale' ai sensi e alle condizioni previste dalla Circolare PGR n. 14/LAP/PET del 08.10.98 e s.m.i.
  - non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
  - non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante controripa e le convogliano nei tratti sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosione e dissesti;
  - non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
  - non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
  - non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelle esistenti si provvederà ove possibile alla loro sostituzione;
  - non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati.

#### Art. 4 Norme di tutela sulla base della tipologia di pericolosità idrogeologica

1. Gli elaborati riportano i vincoli gravanti sul territorio comunale compresi quelli ricadenti sulla SA 26 in materia di zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica, di cui alla Circolare PGR 7/LAP del 08.05.1996.
2. Si richiamano le 'norme puntuali' redatte in modo distinto per ogni Comune.

#### Art. 5 Tutela dai rischi e dai disagi derivanti da calamità naturali o da attività produttive, agricole o infrastrutturali

1. Per la tutela dai rischi di esondazione dei corsi d'acqua ricompresi nella SA 26, gli elaborati riportano le fasce fluviali e i regimi di rispetto in conformità alle disposizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).
2. Ogni attività insediata o da insediare nella SA 26 deve rispettare le normative vigenti in materia di emissione di rumore, odori, polveri, igiene, inquinamento elettromagnetico, sicurezza.
3. Si richiamano le 'norme puntuali' redatte in modo distinto per ogni Comune che disciplinano puntualmente le tutele e le prescrizioni in materia relative ai precedenti commi.

#### Art. 6 Tutela delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee

1. La disciplina di tutela delle acque e delle risorse sotterranee è funzionale al mantenimento dell'equilibrio tra le condizioni delle risorse primarie e il livello del loro utilizzo; sono pertanto previste fasce di rispetto per i corsi d'acqua superficiali e norme che disciplinano la difesa delle falde e delle risorse sotterranee.
2. Si richiamano le 'norme puntuali' redatte in modo distinto per ogni Comune.

#### Art. 7 Complessi, nuclei ed edifici rurali

1. La riqualificazione ed il riuso delle cascine esistenti avviene secondo i tipi d'intervento prescritti per i diversi corpi edilizi con le seguenti attenzioni:
  - a) per gli edifici dell'impianto originario, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;
  - b) per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi, fatte salve disposizioni prevalenti dei rispettivi PRGC, possono comprendere la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione (documentando lo stato di conservazione e mantenendo la tipologia esistente);
  - c) per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l'intervento deve prevedere l'adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici, escludendo comunque l'utilizzo per allevamento o ricovero animali qualora tali edifici facciano parte di un complesso oggetto di intervento di riuso;
  - d) per gli spazi esterni, l'intervento deve:
    - mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
    - valorizzare il percorso d'ingresso originale con la formazione di viali alberati e sistemazione delle parti a parcheggio in posizioni nascoste alla vista,
    - formare una parte a giardino con piantumazioni d'alto fusto, di dimensione almeno pari alla SL residenziale ottenuta attraverso il riuso,
    - garantire la percorribilità ciclabile e pedonale alla rete principale delle strade poderali.

#### Art. 8 Valorizzazione e recupero del paesaggio periurbano e dei siti di interesse storico-culturale

1. A tutela e a valorizzazione del ruolo di struttura della rete ecologica della pianura agricola, il corredo vegetale delle fasce fluviali, dei canali e dei fontanili è da mantenere e da implementare anche attraverso piani d'insieme e con le seguenti precisazioni:
  - a) la vegetazione esistente lungo le fasce fluviali va completata con essenze autoctone prevalentemente d'alto fusto, per ampiezze che facciano riferimento almeno a quanto indicato nelle tavole della SA 26, con formazione di zone umide e distanziati accessi pedonali al greto fluviale e attrezzature minime per la fruizione naturalistica (capanni per osservazione, punti di sosta);
  - b) la vegetazione esistente presso i fontanili, va integrata (o impiantata nuovamente) con essenze autoctone d'alto fusto con formazione di zone umide;
  - c) l'arredo arboreo lungo i canali, in particolare quelli identificati nella SA 26, va completato (o impiantato nuovamente) con essenze tradizionali in alberate e siepi per le strade che li costeggiano e in fasce naturalizzate per i tratti non arginati;
  - d) le connessioni di vegetazione d'alto fusto o di siepi perenni di altezza almeno di m 1,50 tra gli elementi di cui ai punti precedenti, le zone forestate e quelle a parco urbano o privato, vanno ripristinate lungo i percorsi storici e i principali fossi e tratturi che attraversano il paesaggio agrario.
2. Per aumentare la biomassa complessiva dell'area e diminuire il carico inquinante sul suolo, il piano di zona promuove:
  - a) la formazione e il mantenimento di impianti a bosco d'alto fusto, per fasce di spessore di almeno m 100 e di dimensione minima di ettari 2,00, da localizzare prioritariamente nelle aree indicate dal Piano, con essenze diversificate e seriali, tecniche e sestri d'impianto indicati dall'Amministrazione comunale con impegno da parte del proponente di manutenzione e sostituzione ventennale e d'eventuale successiva ceduzione frazionata e reimpianto;
  - b) la modifica delle coltivazioni intensive in altre coltivazioni adatte alla formazione del paesaggio agrario tradizionale, di cui al comma precedente.
3. Sino all'approvazione di piani di sviluppo agricoli orientati agli obiettivi indicati ai primi due commi, negli ambiti agricoli, non sono ammessi movimenti di terra o nuove infrastrutture idrauliche o viarie che consentano impianti di risaia ulteriori a quelli esistenti o conversioni da risaia a impianti di soia o maidicoli.
4. Per la fruizione e la valorizzazione del ruolo di testimonianza storico-culturale e antropologica del paesaggio agrario tradizionale della pianura novarese, oltre agli elementi di cui al comma 2° precedente, sono da mantenere e qualificare:
  - a) le visuali residue del paesaggio agrario tradizionale, con particolare riferimento a quelle che si possono godere nell'intorno dei centri e delle cascine più importanti e dalle strade principali di ingresso alla città, anche con interventi di nuova formazione di quinte di verde a schermo di trasformazioni recenti e di ripristino del sistema di segni del paesaggio tradizionale;
  - b) le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nelle immediate vicinanze della città, con formazione di quinte, salvaguardia delle relazioni visive tra gli elementi di valori urbani (ingressi, bordi, visuali sull'area del centro storico) e rurali (fasce alberate, canali, cascine).
  - c) le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nell'intorno dei centri rurali e delle cascine di maggiore importanza, con formazione di quinte alberate e di viali di ingresso lungo i percorsi storici o i canali.
5. Per la tutela e la valorizzazione dei percorsi storici, lungo i canali e di accessibilità ciclopedonale (o veicolare a bassa velocità) delle aree a parco urbano e comprensoriale segnalati nelle tavole di Piano:
  - a) non sono ammessi interventi edilizi, infrastrutturali o di limitazione del transito che alterino o che interrompano la continuità dei tracciati individuati;
  - b) nell'ambito dei piani di iniziativa pubblica o degli interventi privati di riuso, sono obbligatoriamente da eliminare eventuali interruzioni dei percorsi dovuti ad infrastrutture, canalizzazioni, recinzioni o edifici individuando caso per caso per modalità di riconnessione più adatte alla fruizione prevista, da risolvere comunque con interventi di ingegneria naturalistica.
6. Per il ripristino di aree degradate (ex cave, discariche, rottamazioni, ex aree splateate di cantiere e di demolizione) o per la rilocalizzazione di aree con utilizzi impropri, l'Amministrazione comunale promuove interventi coordinati di collaborazione pubblico-privato, volti alla bonifica dei luoghi ed alla realizzazione di sistemazioni definitive per usi compatibili con quanto previsto negli ambiti di appartenenza, attraverso SUE specifici o piani di qualificazione ambientale.
7. Per la tutela e la valorizzazione dei complessi di opere infrastrutturali idrauliche, storiche o di nuova realizzazione sono previsti SUE di iniziativa pubblica finalizzati alla costituzione di aree fruibili di interesse storico culturale e per il tempo libero e alla sistemazione delle attività ed edificazioni private insistenti sull'area, ove opportuno con ricorso alle procedure di cui all'art. 53 della LR 56/77 s.m.i.
8. Per gli interventi di valorizzazione del verde e di forestazione, delle infrastrutture ciclopedonali e di sistemazione spondale dei canali, l'Amministrazione comunale indica i criteri che devono essere osservati, con riferimento agli schemi tipologici allegati al PTR Ovest Ticino e alle indicazioni di cui alla DCR n. 250-11937 del 1991.
9. Per gli interventi di cui ai precedenti commi, in particolare di carattere paesistico – ambientale, si richiamano, nei limiti della loro applicazione, i 'Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio', di cui alla DGR n. 21-9251 del 05.05.2003.

#### Art. 9 Percorsi di connessione territoriale

1. Nell'ambito costituente SA 26, sono individuati percorsi di connessione territoriale per i quali sono prescritti i seguenti criteri generali da integrarsi con gli Schemi Tipologici allegati alle Norme Generali del PTR Ovest Ticino:
  - a) per i percorsi classificati come assi stradali di primaria importanza (SR 11):
    - realizzazione di piste ciclabili protette, in particolare nei tratti comuni a percorsi a valenza storico, culturale e paesaggistica, nei tratti ove sia previsto alto afflusso di utenti e nei tratti con elevate criticità (alto numero di sinistri);
    - dotazione di verde (alberate, siepi, fasce boscate) con funzioni principali di igiene ambientale, schermo visivo, antirumore, frangivento;
    - al fine di contenere gli insediamenti lineari lungo la SR 11 viene individuata una fascia di inedificabilità, la capacità edificatoria per le residenze rurali riferita a tali aree potrà essere trasferita su aree contigue con riferimento alle specifiche indicazioni contenute nelle NTA del PRG;
  - b) per i percorsi di particolare interesse paesistico:
    - realizzazione di piste ciclabili connesse agli accessi ciclabili del Parco del Terdoppio: dotazione di verde secondo tipologie da definire in sede di PRGC (alberate, siepi, fasce boscate) con funzioni estetiche, di igiene ambientale, schermo visivo, antirumore, frangivento.

#### Art. 10 Norme generali per le aree e le attività agricole

1. Le coltivazioni agricole, all'interno delle pertinenze paesistiche dei corsi d'acqua che si affacciano direttamente sui corsi d'acqua debbono essere chiuse su tale lato da un'opportuna quinta arborea o arbustiva, da realizzarsi con essenze appartenenti alla vegetazione spontanea e potenziale o previste dagli usi agricoli tradizionali.
2. Le strade agricole ed i canali irrigui, con particolare riferimento a quelli individuati di interesse storico-culturale e paesistico, dovranno essere accompagnati da filari alberati, siepi o fasce boscate di rispetto e connessione ambientale.
3. I livellamenti e gli spianamenti del suolo possono essere autorizzati esclusivamente ove sia ampiamente motivata l'esigenza di miglioramento fondiario in funzione della razionalizzazione ed efficienza della distribuzione complessiva dei luoghi ad una quota massima tendenzialmente non inferiore a cm 50 dal piano campagna;
4. Nelle aree a prevalente coltura risicola, le operazioni di miglioramento fondiario volte a razionalizzare le camere di risaia in funzione delle tecniche e dalla meccanizzazione delle attività, dovranno tendere a preservare la morfologia e la strutturazione dei luoghi, in particolare per quanto concerne filari alberati limitrofi a strade poderali o ripe; è in ogni caso vietato l'interramento delle teste di fontanile per i quali valgono le norme di cui sopra.

#### Art. 11 Le attività estrattive

1. Sino all'approvazione di uno specifico 'Piano Cave' con articolazione territoriale adeguata, il rilascio di una nuova autorizzazione di attività estrattiva non è consentita, in virtù dell'interesse paesistico ambientale dell'ambito SA 26.

#### Art. 12 Attività extra agricole

1. Sono fatte salve le destinazioni extra agricole già assunte dal PRGC con le attenzioni nelle modalità di inserimento nel contesto di cui agli articoli precedenti.
2. Le trasformazioni d'uso del suolo non edificato, non previste dal PRGC, sono ammesse esclusivamente in funzione di fasce di rispetto pari ad almeno m 20 di profondità con essenze autoctone.

#### Art. 13 Norma transitoria

1. Gli elaborati tecnici costituenti l'Accordo di Programma, in particolare la cartografia e le norme attuative per l'ambito SA 26, sia quelle generali che precedono che quelle puntuali predisposte con riferimento alle NTA vigenti nei rispettivi Comuni, dovranno, con le procedure di rito prescritte, essere assunti dai rispettivi PRGC.

### NORME PUNTUALI (Valide per la parte di SA 26 ricadente nel Comune di Trecate)

#### Art. 1 Norma di richiamo

1. Ad integrazione della normativa predisposta per la SA 26, definita come 'norme generali' ed efficace per tutti i Comuni interessati dal 'piano di zona intercomunale', sono di seguito riportate le 'norme puntuali' valide per la porzione d'ambito ricadente nel Comune di Trecate.

#### Art. 2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici sono quelle proprie ed ammesse di cui alle rispettive aree normative del PRGC; in particolare:
  - Art. 3.8.1 Norme generali (usi agricoli)
  - Art. 3.8.3 Aree agricole
  - Art. 3.8.5 Aree agricole inedificabili
  - Art. 3.8.6 Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo
  - Art. 3.8.7 Aree boscate e di rimboschimento
  - Art. 3.8.8 Nuclei ruraliInoltre, limitatamente all'area ad uso 'pesca sportiva':
  - Art. 3.2.4 Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
2. Nel caso di aree normative non richiamate al precedente comma o di indeterminazione interpretativa, i riferimenti sono al PRGC e alle NTA vigenti.

#### Art. 3 Nuclei rurali

1. La riqualificazione ed il riuso dei nuclei rurali e delle cascine esistenti avviene secondo le 'norme generali', che disciplinano principalmente gli interventi relativi alle aree esterne, e le 'norme puntuali' di cui all'Art. 3.8.8 Nuclei rurali.

#### Art. 4 Norme puntuali di carattere idrogeologico e d'idoneità dei suoli

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle 'norme puntuali' di cui agli articoli:
  - Art. 4.1.1 Norme generali (vincoli)
  - Art. 4.1.2 Vincoli idro – geologici, fasce fluviali del P.A.I.
  - Art. 4.1.3 Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

#### Art. 5 Norme puntuali per le fasce di rispetto

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle 'norme puntuali' di cui agli articoli:



- Art. 4.2.1 Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali
- Art. 4.2.2 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
- Art. 4.2.3 Fascia di rispetto delle ferrovie
- Art. 4.2.5 Fascia di rispetto da servitù militare
- Art. 4.2.6 Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici.

#### Art. 6 Norme puntuali di tutela e salvaguardia ambientale

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle 'norme puntuali' di cui agli articoli:
  - Art. 4.3.1 Norme generali per la salvaguardia ambientale ed antinquinamento
  - Art. 4.3.2 Edifici e manufatti di valore storico – ambientale e documentario
  - Art. 4.3.3 Fronti e singoli elementi da salvaguardare
  - Art. 4.3.4 Aree di interesse archeologico
  - Art. 4.3.9 Percorsi a valenza storica e di connessione territoriale, rete degli itinerari.
  - Art. 4.3.12 Ambito del Torrente Terdoppio - Cerana
  - Art. 4.3.13 Ambito della Roggia Mora.
2. Limitatamente all'Ambito del Torrente Terdoppio - Cerana, richiamate le norme vigenti del PRGC, art. 4.3.12, comma 2°, lettera c), si confermano le previsioni e le ammissibilità previste per la realizzazione d'aree attrezzate per il tempo libero.

#### **Art. 4.3.12**

#### **Ambito del Torrente Terdoppio - Cerana**

1. È individuato in cartografia l'ambito del Torrente Terdoppio - Cerana, di cui alla SA 28 del PTR Ovest Ticino, quale elemento strutturante l'area agricola di valorizzazione e salvaguardia di cui alla SA 26.
2. Richiamate le prescrizioni contenute nel PTR Ovest Ticino, in particolare la SA 28 e l'art. 18 delle Norme generali, il piano individua le fasce di pertinenza paesistica del corso d'acqua pubblico che è sottoposto a controllo e gestione diretta della Regione. Sono valide inoltre le seguenti norme:
  - a) le fasce di rispetto, individuate ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 4.2.2 delle presenti norme, sono ricomprese all'interno delle fasce di pertinenza paesistica;
  - b) le parti di territorio ricomprese nelle fasce di pertinenza paesaggistico – ambientale possono essere utilizzate esclusivamente per attività agroforestali, del tempo libero e naturalistiche, che non comportino modificazioni dello stato dei luoghi fatte salve le localizzazioni marginali;
  - c) all'interno del perimetro delle fasce di pertinenza paesistico – ambientale sono consentiti gli interventi necessari per la formazione di parchi ed aree attrezzate per il tempo libero che non comportino aree pavimentate superiori a mq 400 con limitate strutture di servizio, purché previsti all'interno del 'piano di zona' previsto per la SA 26.

#### **Art. 4.3.13**

#### **Ambito della Roggia Mora**

1. È individuato in cartografia l'ambito della Roggia Mora, di cui alla SA 29 del PTR Ovest Ticino, per il quale sono previsti interventi di salvaguardia, tutela e miglioramento della percorribilità lungo il corso d'acqua.
2. Richiamate le prescrizioni contenute nel PTR Ovest Ticino, in particolare la SA 29 e gli artt. 22 e 23 delle Norme generali, sono valide le seguenti norme:
  - a) salvaguardia e miglioramento della percorribilità lungo la roggia con contestuale recupero delle fasce marginali;
  - b) salvaguardia degli elementi minori di interesse paesistico - ambientale, in particolare di quelli posti a ridosso delle fasce contigue;
  - c) valorizzazione delle aree pertinenziali mediante azioni di recupero paesaggistico ed azioni di recupero ambientale nei casi di contestuale intervento su aree degradate limitrofe;
  - d) gli interventi di alterazione della morfologia delle pertinenze (ripi, fossati) sono tenuti al ripristino della copertura vegetale preesistente;
  - e) salvaguardia e tutela dei manufatti di ingegneria idraulica, anche di carattere minore, costituenti patrimonio storico e culturale da valorizzare, con particolare riferimento agli interventi di manutenzione o sostituzione;
  - f) rinaturalizzazione del corso d'acqua artificiale nei tratti non arginati ed interessati da percorsi adottando criteri e tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

1. Su tali aree si applicano le normative previste nella rispettiva legge istitutiva; inoltre le aree sono disciplinate dalle previsioni contenute nello strumento di pianificazione dell'area denominato:

**Piano dell'area del Parco Naturale della Valle Ticino**  
approvato con deliberazione 839 C.R. 2194 del 21.2.1985  
ai sensi dell'art. 15 della Legge regionale n. 53 del 21.8.1978.

2. Tale Piano dell'Area, costituendo a tutti gli effetti stralcio del Piano Territoriale in considerazione dei valori naturalistici ed ambientali e ai sensi della legge 431/85, richiamata anche la deliberazione 180 C.R. 9226 del 19.6.86, è da intendere come integrazione e ulteriore precisazione dello strumento urbanistico generale e le tavole del Piano dell'Area si intendono sostitutive di quelle del Piano Regolatore Generale ed operative a tutti gli effetti di legge per eventuali richieste di intervento nell'area del Parco.
3. **Gli interventi in aree ricomprese nel perimetro del Parco sono sottoposti a parere obbligatorio da richiedere all'Ente Parco.**

1. Il Comune dotandosi, ai sensi dell'art. 6 della LR 52/2000, del "Piano di classificazione acustica" a cui si rimanda, 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 52/2000.
3. Ai sensi dell'art. 14 della LR 52/2000, 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 n° 52/2000 possono essere rilasciate dal Comune indicando i limiti temporali delle stesse oltreché eventuali prescrizioni per ridurre al minimo il disturbo arrecato.

1. **Salvi i disposti di competenza della Regione e della Provincia contenuti nelle linee guida per l'applicazione della LR 31/00, 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, le pratiche edilizie relative ad interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni della legge 46/90 s.m.i.**
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:**
  - **dettagliati studi relativi all'orientamento degli edifici da costruire per lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte di calore per il riscaldamento invernale (asse elioteramico);**
  - **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 ed orizzontali nei limiti previsti dalle disposizioni vigenti, riferibili attualmente al decreto 27.07.05 in attuazione della legge 10/91; 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.

#### **Art. 4.3.17**

#### **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.
4. Nelle more di predisposizione e approvazione del Progetto, sono valide le seguenti prescrizioni:
  - gli spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica sono inedificabili;
  - 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;
  - 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;
  - 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;
  - 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, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

#### **Art. 4.3.18**

#### **Paesaggio agrario della pianura**

1. Il paesaggio agrario della pianura, di cui all'art. 2.10 delle NTA del PTP, è un ambito vasto costituito dalle porzioni territoriali residuali non interessate da vincoli paesaggistici ed ambientali dal PTP, o ricomprese in specifiche Schede d'Ambito del PTR Ovest Ticino, ed è sottoposto 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, di cui all'art. 4.3.1 comma 3°, 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, o le prevalenti disposizioni delle Schede d'Ambito del PTR Ovest Ticino, sono assunte dal PRGC 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, specifiche Schede d'Ambito); 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. 5.1.7.

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. 4.3.19**

**Area estrattiva e produttiva del bacino petrolifero novarese**

- 
1. Il PRGC individua in cartografia il limite dell'area estrattiva e produttiva del bacino petrolifero novarese, di cui all'art. 4.5 delle NTA del PTP.
  2. Richiamati gli indirizzi e le direttive previste per l'area estrattiva e produttiva, all'interno del perimetro individuato, si procede con la predisposizione di un piano di recupero finalizzato alla riqualificazione ambientale; lo strumento urbanistico esecutivo, di tipo pubblico, sarà corredato da preventivo 'accordo di pianificazione' e coordinato dall'Amministrazione provinciale con gli altri strumenti esecutivi locali.
  3. Lo strumento urbanistico è finalizzato a stabilire, tra l'altro, le condizioni di sicurezza, i provvedimenti compensativi, le valenze ambientali anche integrando le previsioni della SA 19 del PTR Ovest Ticino ed anche individuando aree e fasce di rispetto intorno alle installazioni estrattive e produttive, gli interventi di riqualificazione ambientale.
  4. Fino all'adozione dello strumento urbanistico esecutivo pubblico, nelle aree comprese nel perimetro indicato, non possono essere previste nuove superfici territoriali di espansione degli insediamenti residenziali oltre a quelle contenute negli strumenti urbanistici alla data di approvazione del PTP.

**Art. 5.1.1****Modalità di attuazione del piano**

1. Il piano si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, disciplinati nel tempo e nello spazio dai Programmi pluriennali di attuazione (Ppa) che coordinano gli interventi strutturali ed infrastrutturali.
2. Il PRGC, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi di attuazione sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi e di concessioni convenzionate, salva sempre la possibilità di successive indicazioni in sede di formazione dei Ppa; nei casi in cui gli elaborati di piano non specificano il tipo di strumento urbanistico esecutivo questo potrà essere definito dal Comune in sede di attuazione.
3. In tutti gli altri casi, il piano si attua mediante interventi pubblici e privati di tipo diretto con la possibilità data al Comune di decidere, in ogni momento, la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo in ogni parte del territorio comunale, o approvarne la formazione di libera iniziativa.
4. Gli interventi di attuazione del PRGC possono altresì essere oggetto di programmazione concertata con accordi di programma, a norma delle leggi 267/00 e 241/90.
5. **Il piano, 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****Programma pluriennale di attuazione (Ppa)**

1. Il Programma pluriennale di attuazione (Ppa) definisce l'operatività, nel tempo e nello spazio, del piano; la sua natura, i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione, i tempi e l'efficacia sono definiti all'articolo 33 e seguenti della LR 56/77 s.m.i.. Dovrà intendersi recepita nelle presenti norme la disciplina legislativa statale e regionale vigente del Ppa.
2. Il Ppa può essere modificato ed integrato nei contenuti e nei tempi di validità prima della sua scadenza per motivate esigenze; in particolare in relazione a scelte promosse in sede di programmazione generale del Comune ed in tutti i casi espressamente indicati nel 3° comma dell'articolo 37 della LR 56/77 s.m.i..
3. Il Comune può, anche in difformità alle richieste pervenute in sede di formazione del Ppa, imporre l'utilizzazione di tutta la cubatura ammissibile dallo strumento urbanistico sulle singole aree e comunque può imporre che ne sia utilizzata almeno una determinata percentuale, nonché stabilire l'assoggettamento a convenzionamento di interventi che si includono nel Ppa.
4. La verifica delle scelte del Ppa sarà promossa in occasione dell'approvazione del bilancio.
5. In sede di formazione del Ppa, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità d'intervento, con le procedure ed i contenuti di cui all'articolo n. 46 della LR 56/77 s.m.i..

**Art. 5.1.3****Strumenti urbanistici esecutivi (SUE)**

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) sono quelli previsti dall'art. 32 della LR 56/77 s.m.i. e precisamente:
  - 1) PP piano particolareggiato
  - 2) PEEP piano per l'edilizia economica e popolare
  - 3) PdR piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata
  - 4) PEC piano esecutivo convenzionato, di libera iniziativa
  - 5) PECO piano esecutivo convenzionato obbligatorio
  - 6) PIP piano per gli insediamenti produttivi
  - 7) PTE piano tecnico esecutivo di opere pubbliche
  - 8) PIRU programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

2. La predisposizione dei SUE sarà comunque obbligatoria nei seguenti casi:
  - a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione a scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
  - b) qualora la viabilità esistente, di accesso alle aree su cui si intende edificare, non posseda i requisiti necessari per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in tal caso il SUE dovrà estendersi alle aree contigue necessarie;
  - c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso il SUE dovrà estendersi anche a queste ultime;
  - d) per gli interventi in aree del centro storico in cui si pongano problemi di carattere ambientale.
3. Ove all'attuazione delle previsioni si provveda con SUE di iniziativa privata (PdR, PEC, PECO), è richiesto il concerto con il Comune mediante la preventiva presentazione da parte degli operatori di schemi di assetto planivolumetrico dell'area, con dettagliata trattazione degli obiettivi da conseguire sotto il profilo ambientale, architettonico ed infrastrutturale. Con gli stessi fini, il Comune può provvedere alla redazione di progetti guida e/o di fattibilità ad utile riferimento delle successive progettazioni da parte degli operatori, soprattutto in merito ai requisiti dell'arredo urbano, al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle esigenze di risparmio energetico.
4. Nei casi previsti, i SUE dovranno essere accompagnati dalla convenzione, con i contenuti di cui all'art. 45 della LR 56/77 s.m.i. e con le precisazioni di cui all'art. 5.1.6 delle presenti norme; la cessione gratuita delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria deve avvenire congiuntamente alla firma della convenzione che dovrà essere sottoscritta non oltre 90 giorni dalla esecutività dell'atto di approvazione del piano esecutivo.
5. Nel caso di SUE di 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).
6. L'estensione territoriale dei SUE, in assenza di specifiche indicazioni di PRGC e/o di Ppa, sarà determinata di volta in volta sulla base delle richieste avanzate al Comune riservandosi questo la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti oppure ad altre aree che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta, a seguito di motivate valutazioni quali:
  - a) per motivi di interdipendenza urbanistico - funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
  - b) per una organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
7. Il perimetro dei SUE, se già individuato dal PRGC, può subire precisazioni, nel rispetto di quanto disposto all'art. 17 della LR 56/77 s.m.i., al solo fine di adeguarlo allo stato di fatto, di diritto e/o di compromissione fondiaria esistente.
8. L'estensione delle aree oggetto di SUE non potrà subire modificazioni, in più o in meno, superiori al 5% di quella perimetrata dal PRGC sempre e solo per gli adeguamenti di cui al comma precedente; per le modificazioni in riduzione le eventuali aree di risulta sono edificabili con concessione convenzionata, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriale stabiliti per lo strumento urbanistico esecutivo, per le modificazioni in aumento la superficie aggiuntiva concorre alla formazione della densità fondiaria in applicazione dell'indice territoriale.
9. Nel caso di attuazione frazionata degli interventi e/o laddove ricorre la necessità di esplicitare la coerenza dei singoli interventi con i successivi, l'attuazione delle trasformazioni è prevista secondo 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. Le indicazioni riportate nelle tavole di piano possono essere modificate in sede di SUE senza che ciò costituisca variante del PRG purché siano rispettate le quantità parametriche prescritte, le destinazioni d'uso, la viabilità principale, gli allineamenti previsti. Tali modifiche sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano e/o degli spazi pubblici o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze.

- 2) Attuazione per sub – ambiti: l'attuazione può essere consentita anche per parti (sub – ambiti), a condizione che sia approvato, con deliberazione dell'Amministrazione comunale, uno studio unitario esteso all'intero ambito o a più ambiti adiacenti, proposto dal Comune o da privati singoli o associati proprietari di immobili inclusi negli ambiti. Lo studio unitario deve definire:
- a) le aree di concentrazione dell'edificato;
  - b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificamente indicate;
  - c) le opere di urbanizzazione primaria e indotte;
  - d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;
  - e) la perimetrazione dei sub – ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.

Costituisce parte integrante dello studio unitario una convenzione – programma predisposta dal Comune, anche su proposta dei privati, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub – ambiti e, in linea prioritaria, sia assicurata un'azione programmatica, coordinata nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva attuazione dell'ambito secondo le previsioni del piano.

Ciascun sub – ambito individuato mediante lo studio unitario è oggetto di attuazione con le procedure del precedente punto 1). Si applica quanto stabilito per l'intero ambito ai sub – ambiti individuanti anche l'unità d'intervento.

La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata all'interno di ciascun sub – ambito oppure entro l'ambito se regolata dalla convenzione – programma e attuata contestualmente alla trasformazione.

Il Comune, ricorrendone le condizioni, potrà procedere per assicurare la completa trasformazione dell'ambito alla formazione di comparti, di cui all'art. 46 della LR 56/77 s.m.i.

- 3) Attuazione anticipata: Nei casi in cui il piano individua, all'interno dei SUE, la viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione della stessa anche prima dell'approvazione delle attuazioni, attraverso la modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie da utilizzare in sede di attuazione degli ambiti. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nella presente normativa. Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione dei pubblici servizi e servizi di interesse pubblico.
10. Con i SUE possono essere promosse organiche soluzioni 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 per ogni area omogenea. Tali ammissibilità devono essere ampiamente motivate sia per l'inserimento ambientale sia per la complessiva qualità urbanistica ed architettonica del prodotto finale ed integrate, se del caso, con studi, verifiche, illustrazioni della particolarità dell'intervento.
  11. I SUE di iniziativa pubblica possono essere approvati anche se i comprensori da essi interessati non risultano inseriti nell'ambito delle zone contemplate dal Ppa; l'operatività di tali piani sarà definita dai successivi Ppa e da varianti degli stessi ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo n. 32 della LR 56/77 s.m.i.; i SUE di iniziativa privata sono approvati solo per aree comprese nell'ambito di zone contemplate dal Ppa.
  12. Il PRG delimita gli immobili da assoggettare in tutto o in parte, definendone le quote, a piano di zona ex lege 167/62 da attuare prioritariamente. È facoltà del Consiglio Comunale individuare ulteriori aree tra quelle a destinazione residenziale da assoggettare a piano di zona in rapporto ai fabbisogni decennali di edilizia residenziale, nel rispetto dei rapporti minimi e massimi di legge; così come la quota di edilizia residenziale pubblica, fissata nelle singole aree di PRG, può essere, per la quantità derivante, spostata in altre aree a destinazione residenziale cui gli stessi operatori abbiano titolo, nell'ambito di accordi ex legge 241/90 tra operatori e Comune. Per la definizione della quota di edilizia residenziale pubblica, prevista all'art. 2 della legge 10/77, si richiamano, in quanto applicabili, gli artt. 7, 8 e 9 della legge 10/77 e 34 della LR 56/77 s.m.i..
  13. Il PRG ammette che gli interventi di edilizia convenzionata ex artt. 7 e 8 della legge 10/77, con quota determinata di alloggi in affitto, abbiano titolo sostitutivo dell'edilizia residenziale pubblica; il rispetto della quota di edilizia convenzionata ammessa, a norma dell'art. 34, 2° comma della LR 56/77 s.m.i., come sostitutiva di edilizia residenziale pubblica, è verificata in sede di Ppa e di redazione di SUE con quota minima del 25% del volume residenziale di progetto.

14. 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 planovolumetriche, 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.

**Art. 5.1.4**

**Standard dei SUE e degli interventi diretti convenzionati**

1. In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata, di interventi diretti convenzionati o di comparto, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per l'urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dalle presenti norme al Titolo 3°, ovvero nelle quantità minime già localizzate dal piano. Il Comune ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione per dimensioni, conformazione ed ubicazione delle stesse.
2. Le aree per l'urbanizzazione secondaria devono essere computate per ogni singolo intervento separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale, ricettiva.
3. In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati, è possibile modificare la localizzazione e la conformazione delle aree per l'urbanizzazione secondaria già effettuata dal piano, a condizione che non sia diminuita la superficie complessiva delle stesse aree e sia garantita un'adeguata urbanizzazione degli ambiti interessati.
4. In alternativa alla cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione secondaria, nei casi di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località d'intervento o quando la quantità di tali aree non risulti significativa - secondo motivate valutazioni dell'Amministrazione comunale - per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, è ammessa la monetizzazione delle aree predette con le modalità di cui all'articolo 3.2.4, comma 3° e seguenti.

**Art. 5.1.5**

**Intervento edilizio diretto e convenzionato**

1. Il piano 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 piano, 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 Comune o dell'interessato, ove si verifichi che gli interventi comportino cessioni o procedure particolari per opere di urbanizzazione o devono garantire una compiuta realizzazione delle previsioni anche tramite esplicitazione planovolumetrica.
3. Salvo diverse disposizioni previste da leggi di settore, in conformità al testo unico dell'edilizia, di cui al DPR 380/01 s.m.i., 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 t.u.
4. Non sono inoltre necessari titoli abilitativi:
  - a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, di cui all'art. 2.4.2, comma 4°, solo in assenza di interventi edilizi di alcuna natura;
  - b) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole, fermo restando l'obbligo di munirsi della sola preventiva autorizzazione paesistica nei casi richiesti dal D.lgs. 42/04.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi valgono per quanto non in contrasto con norme e disposizioni di leggi vigenti dichiarate prevalenti.



1. Nei casi previsti dalle leggi vigenti e dalle presenti norme, nei casi di particolare complessità ove si richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, l'intervento dovrà essere sottoposto a stipula di convenzione, o di atto d'obbligo unilaterale del concessionario, che disciplini modalità, caratteri e tempi della realizzazione dell'intervento e che attui, ove del caso, la cessione o la sottoposizione ad uso pubblico di aree o la loro monetizzazione, anche al fine di garantire la quantità minima di spazi pubblici occorrente in relazione all'intervento assentito.
2. Le convenzioni tra il Comune e il proprietario e gli atti di obbligo unilaterali del proprietario sostitutivi della convenzione, devono uniformarsi agli schemi tipo regionali e contenere:
  - a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
  - b) l'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le caratteristiche tipologiche e costruttive;
  - c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
  - d) la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - e) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
  - f) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lett. e);
  - g) i prezzi di vendita ed i canoni di locazione;
  - h) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per la esecuzione in danno del proprietario in caso di suo adempimento.
3. Nel caso di insediamenti produttivi da trasferire e quando il nuovo uso delle aree e delle costruzioni dismesse è conforme alle previsioni di piano, le operazioni suddette sono oggetto di apposito piano esecutivo o alternativamente di concessione accompagnati dalla convenzione, 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.

1. I piani e programmi di attuazione delle previsioni del PRGC, in particolare quelli elencati al precedente art. 5.1.3, 1° comma, sono corredati da analisi di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98.
2. L'analisi di compatibilità ambientale - fermi i contenuti, le modalità i criteri definiti dalla legge e dalle successive precisazioni tecnico-redazionali o da apposite linee guida - 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, sono da assumere 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 di 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) paesaggio e inserimento ambientale: 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 ed architettonica, la valorizzazione delle tipologie insediative, la scelta dei materiali e dei trattamenti cromatici superficiali; si richiama la disciplina prevista all'art. 4.3.1 e, in particolare per gli interventi ricadenti negli insediamenti di antica formazione e nei nuclei minori di origine rurale, la disciplina prevista agli artt. 2.2.16, 2.2.17, 3.3.1 fino a 3.3.7, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.18.
  - 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. 4.1.1, 4.1.2 e 4.1.3, 4.2.2;
  - d) inquinamento e corretto impiego delle risorse: 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 all'art. 4.3.1, 4.3.15, 4.3.16;
  - e) verde: gli interventi previsti dovranno ricercare, valorizzare e documentare gli elementi di connessione e strutturazione del verde, inteso 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 all'art. 4.3.1, 4.3.17, 4.3.18;
  - f) scala urbana e connessioni: gli interventi previsti dovranno ricercare, valorizzare e documentare 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, compresi gli elementi o spazi di connessione tra i sistemi di verde urbano e la rete ecologica generale; si richiama la disciplina prevista all'art. 4.3.1, 4.3.17.
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 agli insediamenti del commercio al dettaglio in sede fissa, dovrà contenere quanto prescritto al precedente comma 2° ed inoltre valutazioni, verifiche, studi di 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, con i contenuti e le tecniche dell'art. 26 della DCR 563-13414 s.m.i.;
  - f) 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.
5. Tutti gli interventi che ricadono all'interno del campo di applicazione della LR 40/98, 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. 5.2.1****Varianti al piano e deroghe**

1. Variazioni alle prescrizioni contenute nel presente PRGC sono acconsentibili previa procedura di variante, con le disposizioni previste all'art. 17 della LR 56/77 s.m.i., ovvero delle 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. Nelle more di approvazione della variante del PRGC si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
  - a) le aree assoggettate a strumenti urbanistici esecutivi, approvati anteriormente all'adozione della presente variante del PRGC, sono regolate dalle prescrizioni dei piani esecutivi stessi fino alla loro scadenza purché non in contrasto con quanto previsto dal presente PRG e ad esso conformi; successivamente dette aree saranno assoggettate alle prescrizioni previste dal piano vigente;
  - b) rimangono validi i titoli abilitativi semplici e/o convenzionati rilasciati anteriormente all'adozione della presente variante del PRG, fino alla loro scadenza prevista dalle leggi vigenti in materia, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati; decadono invece quelle che risultino in contrasto con le previsioni di piano salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di anni 3 dalla data di inizio o altro termine espressamente previsto nello stesso titolo abilitativo; successivamente le aree interessate saranno assoggettate alle prescrizioni del piano vigente.
2. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 58, 2° e 3° comma della LR 56/77 s.m.i

**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 diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastate previsioni del PRGC.

**Allegato A: Repertorio beni culturali e paesaggistico – ambientali (rif. tav. AT 9)**

A	BENI PAESISTICI E AMBIENTALI:	Note:		
A.A.A.01	Principali corsi d'acqua: Fiume Ticino	Acqua pubblica		
A.A.A.02	Principali corsi d'acqua: Torrente Terdoppio – Roggia Cerana	Acqua pubblica		
A.A.A.03	Principali corsi d'acqua: Cavo (scaricatore) Senella	Acqua pubblica		
A.A.B.01	Fasce di vincolo paesistico: Fiume Ticino	Parco del Ticino		
A.A.B.02	Fasce di vincolo paesistico: Torrente Terdoppio – Roggia Cerana	come da PTR		
A.A.B.03	Fasce di vincolo paesistico: Cavo (scaricatore) Senella	come da PTR		
A.A.C.01	Fasce PAI: Fiume Ticino	come da PAI		
A.A.C.02	Fasce PAI: Torrente Terdoppio – Roggia Cerana	come da PAI		
A.B.A.01	Canali derivatori: Diramatore Vigevano			
A.B.A.02	Canali derivatori: Naviglio Langosco	Parco del Ticino		
A.B.A.03	Canali derivatori: Naviglio Sforzesco	Parco del Ticino		
A.B.A.04	Canali derivatori: Canale Conti - Nuovo	Parco del Ticino		
A.B.B.01	Cavo Terdobbiate	S.A. 26 PTROT		
A.B.B.02	Cavo Ospedale	S.A. 26 PTROT		
A.B.B.03	Cavo Marchion	Parco del Ticino		
A.B.B.04	Roggia Moretta			
A.B.B.05	Roggia Mora	come da PTR		
A.B.B.06	Roggia Molinara	Parco del Ticino		
A.C.A.01	Fontanili: fontana Luisotta	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.02	Fontanili: fontana Pittagala	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.03	Fontanili: fontana Terdobbiate	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.04	Fontanili: fontana Giulia	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.05	Fontanili: fontana Jacomina detta Pubblica	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.06	Fontanili: fontana S. Maria	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.07	Fontanili: fontana Paracotto	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.08	Fontanili: fontana Mietta	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.09	Fontanili: fontana Rosala	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.10	Fontanili: fontana Milortina	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.11	Fontanili: fontana Riotta	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.12	Fontanili: fontana Nuova	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.13	Fontanili: fontana Vecchia Padulli	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.14	Fontanili: fontana d'Adda	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.15	Fontanili: fontana Dadda	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.16	Fontanili: fontana Ceria	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.17	Fontanili: fontana Mottone	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.18	Fontanili: fontana Cavallero	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.19	Fontanili: fontana Milorta	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.20	Fontanili: fontana Rognone	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.21	Fontanili: fontana Fontanone	S.A. 26 PTR OT		attiva
A.C.A.22	Fontanili: fontana Padulli			attiva

A.C.A.23	Fontanili: fontana Annoni			attiva
A.C.A.24	Fontanili: sorgente Tre fontane	Parco del Ticino		attiva
A.C.A.25	Fontanili: sorgente Tre fontane e Marino	Parco del Ticino		attiva
A.D.A.01	Aree coperte da bosco: boschi ricompresi nel Parco del Ticino	Parco del Ticino		
A.D.A.02	Aree coperte da bosco: boschi ripariali Torrente Terdoppio	come da PTR		
A.D.A.03	Aree coperte da bosco: boschetto tra fontana Ceria e fontana Dadda	come da PTR		
A.D.A.04	Aree coperte da bosco: boschetto testa fontana Fontanone	come da PTR		
A.D.A.05	Aree coperte da bosco: boschetti in prossimità Cascina Roncato	come da PTR		
A.D.A.06	Aree coperte da bosco: boschetto al limite polo industriale	come da PTR		
A.E.A.01	Elementi di carattere geomorfologico: piede del terrazzo fluviale del Ticino	limite area Parco		
A.F.A.01	Vincolo idrogeologico: area classificata II - A/1 – NO	Parco del Ticino		
A.G.A.01	Strade vicinali di interesse per itinerari: Strada Moneta SA 22	come da PTR		
A.H.A.01	Aree agricole di particolare interesse paesistico: SA 26	come da PTR		
A.I.A.01	Aree di degrado ambientale: non rilevabili per attività di cave e discariche	-		

B	BENI STORICO - ARCHITETTONICI:	○ = bene vincolato con decreto c.s. = centro storico		
		categoria:	c.s.	diffusi
C.S.A.00	Centro storico:		●	
N.R.A.00	Nucleo frazionale di S. Martino:			●
N.R.A.01	Cascina Soldagnina: a corte			●
N.R.A.02	Cascina Colonga: a corte			●
N.R.A.03	Cascina Massera: semplice			●
N.R.A.04	Cascina Incasate: a corte			●
N.R.A.05	Cascina la Possione: semplice			●
N.R.A.06	Cascina la Cicogna: semplice			●
N.R.A.07	Cascina Borando: semplice			●
N.R.A.08	Cascina Pozzaccio vecchio: corte			●
N.R.A.09	Cascina Pozzaccio nuovo: corte			●
N.R.A.10	Cascina Fusetta: semplice			●
N.R.A.11	Cascina Bianca: corte			●
N.R.A.12	Cascina Regina: semplice			●
N.R.A.13	Cascina Fausta: semplice			●
N.R.A.14	Cascina Roncato: semplice, solo toponimo			●
N.R.A.15	Cascina Cardana: corte			●
N.R.A.16	Cascina la Fornace: semplice			●
N.R.A.17	Cascina Nuova: corte			●
N.R.B.01	Cascina Gambalotta: semplice	nella S.A. 26 PTR Ovest Ticino		●
N.R.B.02	Cascina Parazzolone: corte	nella S.A. 26 PTR Ovest Ticino		●
N.R.B.03	Cascina Luserta: corte	nella S.A. 26 PTR Ovest Ticino		●
N.R.B.04	Cascina Inglesa: corte	nella S.A. 26 PTR Ovest Ticino		●
N.R.B.05	Cascina Milortina: semplice	nella S.A. 26 PTR Ovest Ticino		●
N.R.B.06	Cascina Milorta: semplice	nella S.A. 26 PTR Ovest Ticino		●
N.R.B.07	Cascina Magazzeno: semplice	nella S.A. 26 PTR Ovest Ticino		●
N.R.B.08	Cascina Bettolina: semplice	nella S.A. 26 PTR Ovest Ticino		●
N.R.B.09	Cascina Bettole sotto: corte	nella S.A. 26 PTR Ovest Ticino		●
B.A.A.01	Villa Cicogna Mozzoni con annesso giardino	referim. territoriale	●○	
B.A.A.02	Chiesa Parrocchiale M. Assunta	referim. territoriale	●○	
B.A.A.03	Casa in Via Garibaldi n. 39	referim. territoriale	●○	
B.A.A.04	Casa in Via Garibaldi n. 54	referim. territoriale	●○	
B.A.A.05	Casa in Via Leonardi n. 3, 7 (cfr. nota Soprintendenza prot. 8481 del 26.6.88)	referim. territoriale	●○	
B.A.A.06	Casa in Via Leonardi n. 19 (ex Casa Serponti)	referim. territoriale	●○	
B.A.A.07	Palazzo municipale e piazza antistante	referim. territoriale	●○	
B.A.A.08	Edificio di pertinenza della Chiesa Madonna delle Grazie (p.t. esclusa sacrestia)	referim. territoriale		●○
B.B.B.01	Chiesa di S. Francesco	referim. territoriale	●	
B.B.B.02	Chiesa del Gonfalone	referim. territoriale	●	
B.B.B.03	Chiesa Madonna delle Grazie: Chiesa del sec. XVII, affresco del sec. XVI.	referim. territoriale		●
B.B.B.04	Chiesa di S. Cassiano	referim. territoriale		●
B.B.B.05	Chiesa di S. Rocco: Chiesa del sec. XV con rifacimenti successivi.	referim. territoriale		●
B.B.B.06	Chiesa di S. Bernardo e parco delle rimembranze annesso	referim. territoriale		●
B.B.B.07	Oratorio femminile (chiostro)	referim. territoriale	●	

B.B.B.08	Tempietto del Cimitero e ingresso impianto cimiteriale: sec. XIX	caratterizzazione		●
B.B.B.09	Cappella di S. Marco	caratterizzazione		●
B.B.B.10	Cappella di S. Isidoro (resti)	caratterizzazione		●
B.B.B.11	Monastero (chiesa e corpo centrale)	caratterizzazione	●	
B.B.B.12	Edificio e torretta annessi al complesso di Villa Cicogna	caratterizzazione	●	
B.B.B.13	Edificio scolastico di Via Cassano (1931)	riferim. territoriale	●	
B.B.B.14	Edificio ex G.I.L. Corso Roma	riferim. territoriale		●
B.B.B.15	Edificio Asilo Infantile F.lli Russi	caratterizzazione	●	
B.B.B.16	Edificio ex Ospedale dott. Perone, ora sede A.S.L. (1929)	caratterizzazione	●	
B.B.B.17	Edificio ex Asilo F.lli Russi, ora Casa di Riposo (portico interno)	caratterizzazione	●	
B.B.B.18	Edificio in Via G. Ferraris, resti Manifattura Valle Ticino (area COOP)	caratterizzazione		●
B.B.B.19	Edificio Tiro a Segno Nazionale (1886)	riferim. territoriale		●
B.B.B.20	Villa Armani (in S.Martino, con cappella e giardino (sec. XVII - XX)	riferim. territoriale		●
B.B.B.21	Edificio ex dogana (in S.Martino) sec. XIX	caratterizzazione		●
B.B.B.22	Ponte napoleonico sul Ticino: prog. Ing.Melchioni,1808-1828, con caselli daziali.	riferim. territoriale		●
B.B.B.23	Colonia elioterapica (1929)	caratterizzazione		●
B.B.B.24	Monumento ai Caduti in Piazza Cattaneo	caratterizzazione		●
B.C.A.01	Cascina Bettole (Oratorio di S. Francesco da Paola e S. Antonio Abate)	caratterizzazione		●
B.C.A.02	Cascina Inglese	caratterizzazione		●
B.C.A.03	Cascina (tenuta) Parazzolone	caratterizzazione		●
B.C.A.04	Mulino di S.Cassiano (Valle del Ticino)	caratterizzazione		●
B.D.A.01	Centrale elettrica in Via Manzoni	caratterizzazione		●
B.D.A.02	Centrale elettrica 'al salto' in Corso Roma n. 57 sul Diramatore Vigevano	caratterizzazione		●
B.D.A.03	Centrale elettrica 'al salto' in località case sparse sul Diramatore Vigevano	caratterizzazione		●
B.D.A.04	Centrale elettrica in Valle del Ticino	caratterizzazione		●
B.D.A.05	Unione Manifatture, ex cotonificio Muggiani poi Valle Susa (sec. XX)	caratterizzazione		●
B.D.A.06	Manifattura Rossari & Varzi e salto acqua di cui al B.D.A.02 (sec. XIX, 1897)	caratterizzazione		●
B.D.A.07	Manifattura Bestagini & Zanaria	caratterizzazione		●
B.E.A.01	Edificio in Via Gramsci, angolo Vicolo dei Brunì	fronti	caratterizzazione	●
B.E.A.02	Edificio in Via Gramsci angolo Via Cassano	fronti su strada	caratterizzazione	●
B.E.A.03	Edificio in Via Matteotti n. 4, 6, 8	fronti su strada	caratterizzazione	●
B.E.A.04	Edificio in Via del Gallo n. 11	portale	caratterizzazione	●
B.E.A.05	Edificio in Via XX Settembre, angolo Via Adua	fronti	caratterizzazione	●
B.E.A.06	Edificio in Via Mameli n. 10	fronte su strada	caratterizzazione	●
B.E.A.07	Edificio in Via Mameli, angolo Via Volta	fronte su strada	caratterizzazione	●
B.E.A.08	Edificio in Via Pellico n. 1	fronti	caratterizzazione	●
B.E.A.09	Edificio in Via Don Minzoni n. 16	fronti	caratterizzazione	●
B.E.A.10	Edificio in Via Ferraris, angolo Via Madonna Grazie	fronti	caratterizzazione	●
B.E.A.11	Torretta in Via Tiro a Segno n. 5	fronti	caratterizzazione	●
B.E.A.12	Edificio in Via Dolce n. 4	fronti	caratterizzazione	●
B.E.A.13	Edificio in Via Verdi n. 4	fronte su strada	caratterizzazione	●
B.E.A.14	Edificio in Via Garibaldi n. 8	fronte su strada	caratterizzazione	●
B.E.A.15	Elementi significativi di edifici civili,industriali,rurali,manufatti, singoli elementi		caratterizzazione	● ●
B.F.A.01	Aree d'interesse archeologico			
B.F.A.02	Aree di particolare concentrazione di relitti del paesaggio antivo			
B.F.A.03	Tracce di antichi assetti centuriati			

## SCHEDA n. 1

Individuazione siti inquinati da bonificare (D.M. 25.10.1999 n. 471, art. 17, comma 4°)

Località: polo industriale S. Martino di Trecate

S.A.R.P.O.M. S.p.A. (Raffineria di Trecate)

Scala 1:10000 mappa catastale





## SCHEDA n. 2

Individuazione siti inquinati da bonificare (D.M. 25.10.1999 n. 471, art. 17, comma 4°)

Località: polo industriale S. Martino di Trecate

E.R.G. PETROLI S.p.A. (Deposito di Trecate)

Scala 1:10000 mappa catastale



### SCHEDA n. 3

Individuazione siti inquinati da bonificare (D.M. 25.10.1999 n. 471, art. 17, comma 4°)

Località: polo industriale S. Martino di Trecate

Columbia Carbon Europa S.p.A. (Stabilimento di Trecate)

Scala 1:10000 mappa catastale



## SCHEDA n. 4

Individuazione siti inquinati da bonificare (D.M. 25.10.1999 n. 471, art. 17, comma 4°)

Località: polo industriale S. Martino di Trecate

E.N.I. S.p.A.

Scala 1:10000 mappa catastale



## SCHEDA n. 5

Individuazione siti inquinati da bonificare (D.M. 25.10.1999 n. 471, art. 17, comma 4°)

Località: abitato, Via S. Cassiano

Ex S.A.L.G.A. S.p.A.

Scala 1:5000 mappa catastale



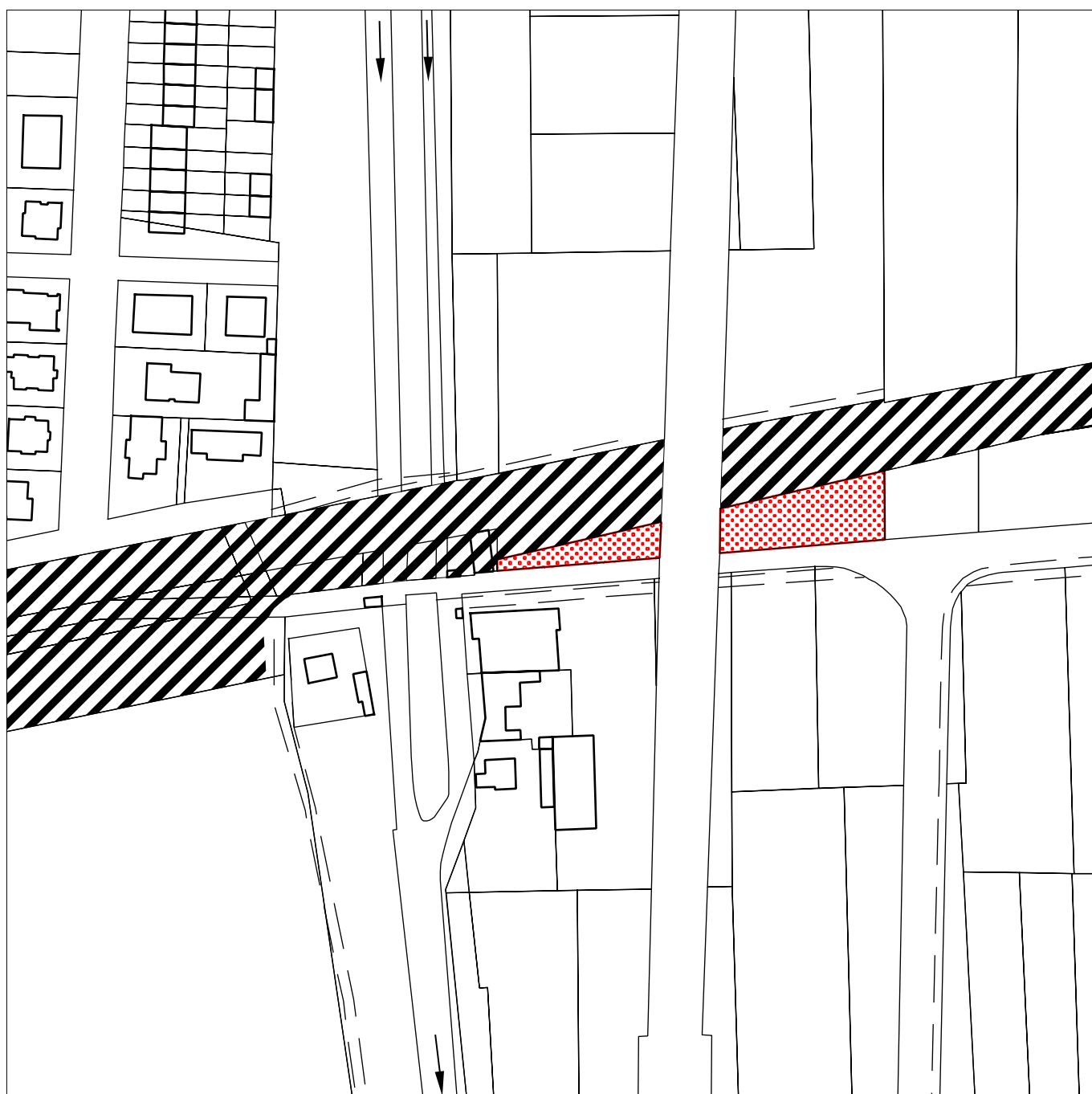
## SCHEDA n. 6

Individuazione siti inquinati da bonificare (D.M. 25.10.1999 n. 471, art. 17, comma 4°)

Località: abitato, Via Coloredo

Ex MCF MASFER S.p.A.

Scala 1:2000 mappa catastale



## SCHEDA n. 7

Individuazione siti inquinati da bonificare (D.M. 25.10.1999 n. 471, art. 17, comma 4°)

Località: polo industriale S. Martino di Trecate

TAMOIL Petroli S.p.A.

Scala 1:10000 mappa catastale



## SCHEDA n. 8

Individuazione siti inquinati da bonificare (D.M. 25.10.1999 n. 471, art. 17, comma 4°)

Località: abitato, Via Mazzini , Via dei Fiori

UNIBIOS S.p.A.

Scala 1:2000 mappa catastale

