

Regione Piemonte Provincia Novara A.S.L. Novara	Comune di MARANO TICINO P.R.G.C. 2008 Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. 1-576 del 29.11.2019 pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 12.12.2019		
Legge Regionale n. 56 del 5-12-1977 successive modificazioni e integrazioni			
Data di elaborazione: GENNAIO 2020 adeguamento modifiche ex officio			
Progettista: Architetto Estella Ferrara Novara (NO)	delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il		
Elaborati del: PROGETTO APPROVATO	Il Sindaco	Il Segretario comunale	Il Progettista firmato digitalmente AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, NV (O) PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSO - OSSOLA ARCHITETTO sezione A/a Ferrara Estella n° 840 
base cartografica aggiornata al: GIUGNO 2008 e parti relative alle Osservazioni al: GIUGNO 2016	Il Responsabile del procedimento		
	Titolo dell'elaborato:		
P a	Norme Tecniche di Attuazione		

Indice generale:

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1	Principi e scopi	pag.	1
Art. 1.1.2	Contenuti delle norme ed elaborati di piano	pag.	1
Art. 1.1.3	Caratteri ed efficacia degli elaborati e del PRGC	pag.	2
Art. 1.1.4	Regime legale degli interventi, area di pertinenza, intervento una tantum	pag.	2

CAPO 2° PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, DEFINIZIONI

Art. 1.2.1	Parametri ed indici edilizi ed urbanistici	pag.	3
Art. 1.2.2	Definizioni principali	pag.	6
Art. 1.2.3	Norme su distanze e altezze	pag.	10

TITOLO II

TIPI DI INTERVENTO

CAPO 1° DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 2.1.1	Norme generali	pag.	12
Art. 2.1.2	Manutenzione ordinaria	pag.	12
Art. 2.1.3	Manutenzione straordinaria	pag.	13
Art. 2.1.4	Risanamento conservativo	pag.	13
Art. 2.1.5	Restauro conservativo	pag.	14
Art. 2.1.6	Ristrutturazione edilizia	pag.	15
Art. 2.1.7	Sostituzione edilizia.....	pag.	16
Art. 2.1.8	Demolizione	pag.	16
Art. 2.1.9	Nuova costruzione	pag.	17
Art. 2.1.10	Ampliamento	pag.	17
Art. 2.1.11	Sopraelevazione	pag.	17
Art. 2.1.12	Ristrutturazione urbanistica	pag.	17

CAPO 2° PARTICOLARI TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 2.2.1	Edifici accessori o bassi fabbricati	pag.	18
Art. 2.2.2	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	pag.	18
Art. 2.2.3	Recupero ai fini abitativi dei rustici	pag.	19
Art. 2.2.4	Interventi negli insediamenti di antica formazione	pag.	20
Art. 2.2.5	Interventi nelle aree agricole, negli insediamenti rurali ed ex rurali	pag.	21

CAPO 3° DESTINAZIONE D'USO, VARIAZIONE AL PROGETTO

Art. 2.3.1	Destinazioni d'uso	pag.	23
Art. 2.3.2	Mutamento e modifica della destinazione d'uso	pag.	25
Art. 2.3.3	Variazione essenziale al progetto approvato	pag.	26

CAPO 4° PRESCRIZIONI FUNZIONALI E DOTAZIONALI

Art. 2.4.1	Sistemazione del luogo	pag.	27
Art. 2.4.2	Sistemazione del suolo e delle superfici scoperte	pag.	27
Art. 2.4.3	Recinzioni, muri di cinta	pag.	27
Art. 2.4.4	Parcheggi privati, passi carrabili	pag.	28

TITOLO III**STRUTTURA DEL PIANO****CAPO 1° ARTICOLAZIONE STRUTTURALE**

Art. 3.1.1	Sistemi territoriali, aree omogenee, modalità e componenti	pag.	29
------------	--	------	----

CAPO 2° SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI, DEI SERVIZI

Art. 3.2.1	Norme generali	pag.	30
Art. 3.2.2	Aree per la viabilità, aree ferroviarie	pag.	30
Art. 3.2.3	Aree per impianti urbani	pag.	32
Art. 3.2.4	Aree per servizi sociali ed attrezzature, pubbliche o d'uso pubblico.....	pag.	33

CAPO 3° SISTEMA INSEDIATIVO: INSEDIAMENTI D'ANTICA FORMAZIONE

Art. 3.3.1	Norme generali	pag.	37
Art. 3.3.2	Centro storico: Ambiti di Recupero A	pag.	38
Art. 3.3.3	Centro storico: Ambiti di Recupero B	pag.	39
Art. 3.3.4	Centro storico: Ambiti di Recupero C	pag.	40
Art. 3.3.5	Ambiti con edifici d'interesse storico - artistico e documentario	pag.	40

CAPO 4° SISTEMA INSEDIATIVO: USI RESIDENZIALI

Art. 3.4.1	Norme generali	pag.	43
Art. 3.4.2	Aree residenziali configurate	pag.	43
Art. 3.4.3	Aree residenziali di trasformazione	pag.	44
Art. 3.4.4	Aree residenziali di completamento	pag.	46
Art. 3.4.5	Aree residenziali di nuovo impianto	pag.	48
Art. 3.4.6	Aree a verde privato	pag.	49

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

Art. 3.5.1	Norme generali	pag.	51
Art. 3.5.2	Aree produttive configurate e di completamento.....	pag.	52
Art. 3.5.3	Aree produttive di completamento	pag.	54
Art. 3.5.4	Aree produttive di nuovo impianto.....	pag.	55
Art. 3.5.5	Aree ricettive configurate e di completamento	pag.	57

CAPO 6° SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 3.6.1	Norme generali	pag.	59
Art. 3.6.2	Mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, recupero e riuso	pag.	60
Art. 3.6.3	Aree agricole produttive	pag.	61
Art. 3.6.4	Aree agricole con insediamenti rurali	pag.	63
Art. 3.6.5	Aree agricole con ex insediamenti rurali	pag.	63
Art. 3.6.6	Aree agricole con insediamenti sparsi	pag.	64
Art. 3.6.7	Aree agricole speciali	pag.	66
Art. 3.6.8	Aree agricole di recupero ambientale	pag.	67

TITOLO IV**VINCOLI E TUTELA STORICO - AMBIENTALE****CAPO 1° VINCOLI**

Art. 4.1.1	Norme generali	pag.	68
Art. 4.1.2	Vincolo idrogeologico	pag.	68
Art. 4.1.3	Vincolo aeronautico	pag.	68

CAPO 2°	FASCE DI RISPETTO	
Art. 4.2.1	Norme generali	pag. 69
Art. 4.2.2	Fascia di rispetto della viabilità principale	pag. 69
Art. 4.2.3	Fascia di rispetto della ferrovia	pag. 70
Art. 4.2.4	Fascia di rispetto delle acque principali	pag. 70
Art. 4.2.5	Fascia di rispetto cimiteriale	pag. 71
Art. 4.2.6	Fascia di rispetto da impianti tecnologici	pag. 71
Art. 4.2.7	Fascia di rispetto da impianti o da particolari tipologie	pag. 72
CAPO 3°	TUTELA DEI BENI AMBIENTALI, STORICI E PAESISTICI	
Art. 4.3.1	Norme generali per la tutela ambientale	pag. 73
Art. 4.3.2	Beni culturali e paesistico-ambientali, repertori, procedure	pag. 75
Art. 4.3.3	Aree d'interesse archeologico	pag. 76
Art. 4.3.4	Costa alta di Marano Ticino (SA 1a).....	pag. 76
Art. 4.3.5	Costa tra Marano Ticino e Oleggio (SA 1b)	pag. 76
Art. 4.3.6	Zona di salvaguardia del Parco del Ticino (SA 3a, 3b)	pag. 77
Art. 4.3.7	Area collinare di Marano Ticino (SA 9)	pag. 77
Art. 4.3.8	Ambiti del Torrente Agamo e del Rio Rito (SA 10, 11)	pag. 78
Art. 4.3.9	Aree boscate	pag. 78
Art. 4.3.10	Ambito denominato Terrazzo di Cavagliano - Oleggio - Suno	pag. 79
Art. 4.3.11	Aree di particolare rilevanza paesistica	pag. 80
Art. 4.3.12	Rete ecologica	pag. 80
Art. 4.3.13	Paesaggio agrario della pianura	pag. 80
Art. 4.3.14	Percorsi di connessione territoriale, rete degli itinerari	pag. 81
Art. 4.3.15	Parco Naturale della Valle Ticino	pag. 81
Art. 4.3.16	Aree soggette a recupero ambientale	pag. 82
Art. 4.3.17	Aree a verde di rispetto ambientale	pag. 83
CAPO 4°	TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO	
Art. 4.4.1	Norme di carattere idrogeologico	pag. 84
CAPO 5°	TUTELA ACUSTICA E CORRETTO IMPIEGO DELLE RISORSE	
Art. 4.5.1	Classificazione acustica del territorio	pag. 92
Art. 4.5.2	Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse	pag. 92
TITOLO V	ATTUAZIONE DEL PIANO	
CAPO 1°	STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI	
Art. 5.1.1	Modalità di attuazione del piano	pag. 93
Art. 5.1.2	Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 93
Art. 5.1.3	Interventi edilizi diretti e convenzionati, attività edilizia libera	pag. 95
Art. 5.1.4	Aree per opere di urbanizzazione, cessioni, monetizzazioni	pag. 95
Art. 5.1.5	Convenzione e atto d'impegno	pag. 96
Art. 5.1.6	Verifiche, valutazioni, analisi di compatibilità ambientale	pag. 97
Art. 5.1.7	Disciplina per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa	pag. 98
CAPO 2°	DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE	
Art. 5.2.1	Varianti al piano, deroghe	pag. 102
Art. 5.2.2	Norme transitorie	pag. 102
Art. 5.2.3	Richiamo a disposizioni di legge	pag. 102
-	Allegato A: Repertorio beni culturali e paesistico - ambientali	pag. 103

Elaborati costituenti il PRGC:

Fase: 1	PROGETTO PRELIMINARE: (elaborati di nuova redazione)				
Fase: 2	PROGETTO DEFINITIVO: (elaborati inviati alla Regione per l'approvazione)				
Fase: 3	PROGETTO di RIELABORAZIONE PARZIALE: (elaborati di controdeduzione alle osservazioni regionali)				
Fase: 4	PROGETTO APPROVATO: (elaborati modificati/integrati o di nuova redazione a seguito modifiche ex officio)				
	ELABORATI ILLUSTRATIVI:		1	2	3
A	Relazione illustrativa per la Deliberazione programmatica	fascicolo	*		
A a	Relazione illustrativa	fascicolo	*	*	
A b	Relazione sul processo di valutazione – formazione del piano	fascicolo		*	*
A c	Accordo di pianificazione	fascicolo			*
-	Rapporto Ambientale comprensivo del Piano di Monitoraggio	fascicolo	*	*	
-	Integrazioni al documento di Rapporto Ambientale del 04/2010 in recepimento alle osservazioni di cui alla D.D. n. 123 del 13.03.2012	fascicolo			*
-	Sintesi in linguaggio non tecnico del Rapporto Ambientale	fascicolo	*	*	
-	Valutazione d'Incidenza	fascicolo	*	*	
-	Elaborato Tecnico "Rischio di Incidente Rilevante (RIR)	fascicolo		*	*
-	Dichiarazione di sintesi	fascicolo			*
A d	Relazione di approvazione del piano e modifiche ex officio	fascicolo			*
	ALLEGATI TECNICI:				
AT a	Rilievo urbanistico	fascicolo	*	*	
AT b	Scheda quantitativa dei dati urbani e tabelle di calcolo	fascicolo	*	*	*
AT c	Verifica della compatibilità acustica con il Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n° 16 del 31/07/2006	fascicolo	*	*	*
AT d	Repertori comunali beni paesistici, ambientali e storici	fascicolo	*	*	
AT 01	Quadro delle politiche territoriali	1: 5000	*	*	
AT 02	Territorio comunale: stato di attuazione del piano vigente, uso del suolo	1: 5000	*	*	
AT 03	Territorio comunale: vincoli incidenti	1: 5000	*	*	
AT 04	Perimetrazione urbana: destinazione e uso, verifica ex ante ex post	1: 2000	*	*	
AT 04.1	Rilevo urbanistico: consistenze, carattere degli edifici	1: 2000	*	*	
AT 05	Urbanizzazioni: servizi ed attrezzature, sistema viario, sosta e parcheggio	1: 5000	*	*	
AT 06	Urbanizzazioni: rete idrica, rete fognatura e collettore	1: 5000	*	*	
AT 07	Urbanizzazioni: rete gas, rete pubblica illuminazione	1: 5000	*	*	
AT 08	Elaborato tecnico R.I.R.	varie	*		*
AT 09	Territorio comunale: consumo di suolo su base catastale; perimetrazione del centro e dei nuclei abitati	1: 5000			*
	ALLEGATI TECNICI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO:				
Rel. 1	Relazione geologica generale	fascicolo	*	*	*
Rel. 2	RELAZIONE INTEGRATIVA a seguito Relazione di Esame della Regione Piemonte (05.11.2015, Pratica N.B00978)	fascicolo			*
Nt. 1	Quadro normativo di riferimento	fascicolo	*	*	*
Tav. 1	Carta geomorfologica e del dissesto con elementi geolitologici	1:10000	*	*	*
Tav. 2	Carta geoidrologica	1:10000	*	*	*
Tav. 3	Sezione litostratigrafica	1:10000	*	*	
Tav. 4	Carta litotecnica	1:10000	*	*	
Tav. 5	Carta dell'acclività	1:10000	*	*	
Tav. 6	Carta delle opere di difesa e degli effetti alluvionali	1:10000	*	*	*
Tav. 7	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1:10000	*	*	*
Tav. 8	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5000	*	*	*
All. 1	Schede dei processi alluvionali e delle frane	fascicolo	*	*	
All. 2	Schede SICOD	fascicolo	*	*	
All. 3	Relazione geologico-tecnica	fascicolo	*	*	*
	ELABORATI DI PIANO:				
P a	Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo	*	*	*
P 01	Rappresentazione sintetica del piano	1:25000	*	*	*
P 02	Territorio comunale: destinazione e uso, vincoli e fasce di rispetto, prescrizioni sovraordinate	1: 5000	*	*	*
P 03	Perimetrazione urbana: destinazione e uso	1: 2000	*	*	*
P 04	Centro storico: destinazione e uso, interventi previsti	1: 1000	*	*	*
P 05	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5000	*	*	*
	ALTRI ELABORATI:				
PO a	Controdeduzioni alle osservazioni, proposte, pareri	fascicolo	*		
P OR	Relazione di controdeduzioni alle osservazioni regionali	fascicolo		*	
PO b	Controdeduzioni alle osservazioni e proposte	fascicolo		*	
PO c	Relazione di verifica di coerenza del PRGC con il PPR	fascicolo		*	

Le norme del presente fascicolo sono coordinate con tutte le modifiche e/o variazioni intervenute, in particolare:
- testo con modifiche introdotte ex officio di cui all'Allegato A della DGR n. 1-576 del 29.11.2019 (nuovo PRGC 2008).

TITOLO I

CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1

Principi e scopi

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale, di seguito denominato PRGC, s'ispira ai criteri d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione, nonché ai principi di semplificazione amministrativa, nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
2. Il PRGC si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale disciplinando gli interventi ai sensi della legislazione statale e regionale ed in conformità alle finalità, agli obiettivi e alle azioni delineati nella Deliberazione programmatica e specificati nella Relazione illustrativa di piano.
3. Il PRGC tutela i caratteri storici, culturali ed ambientali presenti sul territorio comunale, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche delle aree e degli immobili, riqualifica e conforma alla struttura urbana agli standard relativi agli spazi pubblici, verifica la congruenza e la tutela paesistica e ambientale, riconosce e si adegua alla pianificazione sovraordinata.
4. Il PRGC, nelle more di adeguamento al PPR, dovrà comunque verificare in sede di attuazione i contenuti del PPR approvato garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni ivi contenute. Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 11, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 46, commi 6, 7, 8 e 9, che in caso di contrasto con le previsioni e/o le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono prevalenti.

Art. 1.1.2

Contenuti delle norme ed elaborati di piano

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

Art. 1.1.3**Caratteri ed efficacia degli elaborati e del PRGC**

1. La disciplina del PRGC è costituita dall'insieme delle disposizioni cartografiche e normative contenute negli elaborati di piano che definiscono, a varia scala, le previsioni urbanistiche comunali, l'uso del suolo, gli interventi, i vincoli, le tutele, alcune modalità di attuazione.
2. Nel caso di discordanze tra tavole a scala diversa, il riferimento è alla tavola a scala più dettagliata; nel caso di discordanze tra NTA e tavole di piano, il riferimento è alle NTA.
3. Ogni successiva modifica agli elaborati di piano (elaborati prescrittivi) comporta variante al PRGC, da predisporre ai sensi di legge.
4. Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC.
5. Le previsioni insediative del PRGC sono riferite ad un arco temporale di 10 anni; revisioni o varianti al Piano Territoriale Regionale (PTR) o al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), o in ogni altro caso in cui la revisione del piano sia prescritta da disposizioni sovraordinate, o qualora risultino esaurite le previsioni o siano intervenuti radicali mutamenti nell'organizzazione del territorio comunale, il Comune deve provvedere alla revisione del piano.

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

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

CAPO 2° - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, DEFINIZIONI

Art. 1.2.1

Parametri ed indici edilizi ed urbanistici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

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

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

2. I seguenti parametri edilizi ed urbanistici sono descritti e disciplinati dalle norme di attuazione:
- 1. Superficie libera del lotto (Sl)**
La superficie libera del lotto, misurata in metri quadrati [m²], si ottiene sottraendo dalla superficie fondiaria del lotto (Sf) la superficie coperta (Sc).
 - 2. Visuale libera o confrontanza (Df)**
È definita dalla normale libera, misurata in metri [m], rispetto ad ogni parete finestrata; si applica anche quando, di due costruzioni antistanti, una sola parete sia finestrata; non si applica nei confronti di locali non abitabili.
 - 3. Superficie permeabile (Sp)**
La superficie permeabile, misurata in percentuale [%], definisce la quota di superficie fondiaria (Sf) che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRGC e del RE.
 - 4. Capacità insediativa (Ci)**
La capacità insediativa, misurata in abitanti [ab], esprime, tramite il rapporto Superficie utile lorda/indice o Volume/indice, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente per il dimensionamento degli standard urbanistici; l'indice volumetrico abitativo medio è quello che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile.

Art. 1.2.2

Definizioni principali

-
- 1. Opere di urbanizzazione primaria:**
 1. Insieme di opere, costituite da aree, spazi, reti, sistemi, che rappresentano i requisiti necessari a rendere edificabile un'area; si rinvia all'elenco dell'art. 51 LR 56/77 s.m.i.
 - 2. Opere di urbanizzazione secondaria:**
 1. Insieme di opere, costituite da aree, edifici, attrezzature, impianti anche di tipo tecnologico, che rappresentano i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva; si rinvia all'elenco dell'art. 51 LR 56/77 s.m.i.
 - 3. Opere di urbanizzazione indotta:**
 1. Insieme di opere, costituite da aree, attrezzature, impianti anche di tipo tecnologico, che costituiscono elementi di complemento ed integrazione derivante dalle opere di cui ai punti 1 e 2 precedenti; si rinvia all'elenco dell'art. 51 LR 56/77 s.m.i.
 - 4. Area urbanizzata:**
 1. Area dalla quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o dotata almeno delle seguenti opere necessarie per consentirne l'edificazione:
 - a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso all'area di pertinenza e agli edifici, adeguato al volume di traffico indotto, spazi di sosta e parcheggio non inferiori a 1 mq/10 mc di edificazione di cui alle disposizioni dell'art. 2.4.4;
 - b) impianto di distribuzione idrica idoneo ai fabbisogni indotti dal carico urbanistico;
 - c) impianto di fognatura idoneo a smaltire i reflui indotti dal carico urbanistico;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
 - e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.
 2. Esclusivamente nelle aree agricole e negli insediamenti rurali, nel caso di edifici isolati di modesta entità, può considerarsi area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere:
 - a) viabilità (comunale o vicinale);
 - b) approvvigionamento idrico;
 - c) smaltimento dei reflui in forma diretta e autonoma, nel rispetto delle vigenti norme di settore;
 - d) approvvigionamento di energia elettrica.

5. Standard urbanistici:

1. La dotazione di aree ed attrezzature per servizi sociali (istruzione, collettive, a verde, a 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 nei distinti ambiti.

6. Area omogenea:

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

7. Ambito:

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

8. Abitante insediabile:

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

9. Intervento edilizio:

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

10. Area di pertinenza:

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

11. Costruzioni esistenti costituenti volume:

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

12. Locale/vano abitabile:

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

13. Spazi accessori, edificio accessorio:

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

14. Pertinenza urbanistica - edilizia, Impianti tecnologici:

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

15. Rustici:

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

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

16. Costruzione, Edificio:

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

17. Unità immobiliare, Unità locale:

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

18. Nucleo familiare:

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

19. Ciglio stradale, Confine stradale:

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

20. Parete finestrata:

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

21. Sagoma di una costruzione:

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

22. Volumi tecnici:

Vedi definizione al precedente punto 1, comma 3° lettera a).

23. Sottotetti:

Vedi definizione al precedente punto 1, comma 3°, lettera b).

24. Urbanistica commerciale (elementi):

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

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

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

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

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

1 - DISTANZE MINIME TRA LE COSTRUZIONI

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

2 - DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI

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

3 - COSTRUZIONI IN ADERENZA O SUL CONFINE

12. Fatti salvi i diritti di terzi per quanto concerne il rispetto delle statuizioni del Codice Civile, è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine di proprietà:
 - a) quando preesiste costruzione con parete non finestrata e all'interno della sua sagoma;
 - b) sia presentato un progetto unitario per le costruzioni da realizzare in aderenza;
 - c) sia stipulata una convenzione, da registrare e trascrivere, tra i proprietari confinanti;
 - d) quando i volumi sono completamente interrati;

- e) quando la costruzione sia destinata ad usi accessori alla residenza (edificio accessorio o basso fabbricato), con altezza non superiore a m 3,00, nel rispetto di quanto previsto all'art. 2.2.1.

4 - DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE

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

5 - ALTEZZE DELLE COSTRUZIONI

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

TITOLO II

CAPO 1° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 2.1.1

Norme generali

1. I tipi d'intervento edilizi ed urbanistici, richiamata la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984 ed il Testo unico dell'edilizia, di cui al DPR n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i., sono classificati secondo un criterio di successione che va dal più semplice al più complesso, dall'episodico al sistematico; pertanto le opere e i lavori, propri di ogni tipo d'intervento, comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente, ad eccezione del 'restauro conservativo' per il quale sono necessari particolari cautele anche per interventi di minore entità.
2. I progetti d'intervento, sia pubblici che privati, devono essere redatti nel rispetto della legislazione vigente in materia e delle disposizioni del RE per quanto concerne, in particolare, la salubrità del terreno e della costruzione, la formazione del verde, i requisiti delle costruzioni, l'inserimento ambientale delle stesse, il decoro e la manutenzione delle costruzioni e delle aree private, le prescrizioni costruttive e funzionali delle stesse.
3. Anche se non normate nello specifico, le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, contenimento dei consumi energetici, accessibilità per i portatori di handicap), sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente; l'entità e il carattere di tali opere determinano il tipo d'intervento (manutenzione, risanamento, ristrutturazione, altri) e il titolo abilitativo conseguente.
4. Gli interventi, per ciascuna area omogenea di piano o per i singoli edifici, sono ammissibili solo se contemplati al successivo TITOLO III.
5. Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 5.2.3.

Art. 2.1.2

Manutenzione ordinaria

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

- edifici, ovvero negli spazi liberi privati annessi, destinati alla produzione di acqua calda e di energia elettrica per edifici esistenti.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originali degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.
 4. Sono salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

Art. 2.1.3

Manutenzione straordinaria

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

Art. 2.1.4

Risanamento conservativo

1. Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dei relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono da intendere per risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:

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

Art. 2.1.5

Restauro conservativo

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

- inserimento degli impianti tecnologici senza per alterare i caratteri compositivi, distributivi e architettonici dell'edificio. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.
3. Sono salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

Art. 2.1.6

Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione dei fabbricati con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti e di quanto ulteriormente previsto all'art. 3, comma 1°, lettera d) del DPR 380/2001.
2. Si prevedono tre classi di intervento per meglio specificare il contenuto generale sopra enunciato e renderlo aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi a cui si riferiscono:

- 1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A senza aumenti di superfici e volumi
- 2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B con aumenti di superfici e volumi
- 3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO C con demolizione e ricostruzione.

1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

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

2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

4. Sono consentiti:
- chiusura di spazi coperti di modesta entità (30 mq massimi) delimitati da muri o pilastri (logge, verande, simili) con mantenimento degli elementi costruttivi e strutturali;
 - modifica delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - modifica delle quote d'imposta e di colmo della copertura nel limite massimo d'elevazione di m 1,00;
 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della LR 21/98 (cfr. art. 2.2.2);
 - recupero ai fini abitativi di sottotetti non contemplati dalla LR 21/98;
 - recupero ai fini abitativi dei rustici, ai sensi della LR 9/03 (cfr. art. 2.2.3);
 - recupero ai fini abitativi dei rustici non contemplati dalla LR 9/03;

- recupero di volumi rustici anche con mutamento di destinazione d'uso purché la destinazione d'uso finale sia compatibile con i disposti dell'area omogenea in cui si colloca l'edificio.

3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO C

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

Art. 2.1.7

Sostituzione edilizia

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

Art. 2.1.8

Demolizione

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

Art. 2.1.9**Nuova costruzione**

1. Gli interventi per la realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sufficientemente urbanizzate e/o con scarsa utilizzazione fondiaria (cfr. LR 56/77 s.m.i., art. 13, lettera f) completamento), ovvero con l'utilizzazione di aree inedificate e prive, in parte o del tutto, di opere di urbanizzazione (cfr. LR 56/77 s.m.i., art. 13, lettera g) nuovo impianto).
2. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie degli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, di cui ai successivi interventi di ampliamento e sopraelevazione, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 5);
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in modo permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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 o siano ricomprese in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
 - 5) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 2.1.10**Ampliamento**

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

Art. 2.1.11**Sopraelevazione**

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

Art. 2.1.12**Ristrutturazione urbanistica**

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

CAPO 2° - PARTICOLARI TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 2.2.1

Edifici accessori o bassi fabbricati

1. Gli interventi che prevedono la realizzazione di edifici accessori o bassi fabbricati di limitate dimensioni, anche strutturalmente autonomi, di pertinenza dell'edificio principale a destinazione residenziale, distinti per tipologia d'uso in:
 - a) autorimesse private, fino a mq 20 di superficie utile lorda (Sul) per unità immobiliare;
 - b) depositi per la casa, ricovero attrezzi, laboratori ad uso familiare, locali tecnici, tettoie, fino a mq 20 di superficie utile lorda (Sul) per unità immobiliare.
2. Gli edifici accessori o bassi fabbricati, entro i limiti dimensionali ammessi per le distinte tipologie d'uso, non concorrono ai calcoli del volume della costruzione.
3. Nel caso siano presenti nell'area d'intervento edifici o volumi adattabili all'uso accessorio o pertinenziale, gli interventi su di essi sono prioritari, anche in eccedenza ai limiti dimensionali e/o tipologici prescritti o fino al loro raggiungimento.
4. Gli edifici accessori sono realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) superficie coperta (Sc) non superiore al 20% della superficie libera (Sl) computando, se presente, anche quella di edifici accessori realizzati prima della vigenza delle presenti norme;
 - b) altezza massima tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60, fatte salve altezze maggiori nel caso di recupero di volumi rustici esistenti;
 - c) altezza massima all'estradosso della copertura m 2,80; le coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, da preferirsi ai fini di adeguato inserimento ambientale, avranno altezza massima di colmo non superiore a m 3,00;
 - d) estensione lineare massima m 12; oltre è necessario uno spazio di distacco;
 - e) distanza dal filo di fabbricazione della costruzione principale, se da questa distaccati, non inferiore a m 5,00; nel caso di particolari esigenze documentate non inferiore a m 3,00;
 - f) distanza dai confini (Dc) nulla; fatti salvi i diritti di terzi in materia di scarichi e vedute è ammessa la costruzione in aderenza; si applicano le statuizioni del C.C.
5. Ogni eccedenza alle dimensioni o ai parametri sopra prescritti deve essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul) che come volume (V).
6. Gli edifici accessori sono realizzati con adeguato studio formale - compositivo, nel rispetto delle forme e dei materiali dell'edificio principale, soprattutto nel caso di corpi autonomi.
7. Non sono ammessi nuovi edifici accessori autonomi nelle aree di pertinenza di edifici vincolati ai sensi dalla legislazione vigente in materia di cui al D.lgs. 42/04.
8. All'interno degli insediamenti di antica formazione la nuova costruzione di edifici accessori è ammessa solo se prevista in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
9. Le costruzioni esistenti, destinate ad usi accessori alla residenza, possono subire interventi di trasformazione solo per adeguarsi alle presenti norme.
10. Nel caso di unità immobiliare esistente sprovvista di autorimessa privata ed ove non sia possibile il rispetto del parametro della superficie coperta (Sc), del comma 4°, si deroga da tale verifica.
11. L'ammissibilità degli interventi è subordinata alla previsione nell'ambito di area omogenea.

Art. 2.2.2

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

1. Negli edifici esistenti, destinati o da destinare in tutto o in parte a residenza, è consentito il recupero al solo scopo residenziale del piano sottotetto purché risulti legittimamente realizzato alla data del 31.12.2012 e gli edifici interessati siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il recupero dei sottotetti è oneroso e consentito nel rispetto delle prescrizioni igienico - sanitarie.
3. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, è fissata in non meno di m 2,40; per gli spazi accessori e di servizio in non meno di m 2,20; in ogni caso il soffitto non orizzontale deve essere a quota non inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione e a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio,

- al netto di eventuali elementi strutturali; eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi consentendone l'uso come spazi di servizio.
4. Gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando gli eventuali incrementi consentiti dalle norme di piano con esclusione dell'utilizzo di volumetria <una tantum> e di quella residuale.
 5. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di aperture, abbaini e terrazzi, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.
 6. Le norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio e il progetto di recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia per il contenimento dei consumi energetici.
 7. Il recupero è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici e edilizi vigenti; i volumi così recuperati non potranno essere computati nella verifica del volume assentibile sul lotto.
 8. Si richiama la Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16, i cui contenuti sono prevalenti per quanto non previsto e/o in contrasto.

Art. 2.2.3

Recupero ai fini abitativi dei rustici

1. È consentito il recupero dei rustici (cfr. definizione art. 1.2.2 punto 15) al solo scopo residenziale purché gli edifici interessati risultino legittimamente realizzati alla data del 01.09.1967, siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, di cui all'art. 2.4.4, sia a parcheggio pubblico in ragione di mq 2,5/abitante/120 mc, ammettendo l'eventuale monetizzazione del parcheggio pubblico alle condizioni, verifiche, disposizioni vigenti nel Comune.
2. Per i rustici esistenti ricadenti nelle aree ad edificabilità nulla, limitata o in fasce di rispetto, di cui al TITOLO IV Capo 1°, 2°, 3° e 4°, o negli insediamenti di antica formazione, non sono ammessi recuperi se non espressamente previsti dalle norme delle distinte aree omogenee.
3. Nel caso di rustici non serviti da opere di urbanizzazione primaria, il recupero può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.
4. Nel caso di rustici serviti da strade vicinali, il recupero è subordinato all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.
5. Il recupero dei rustici è oneroso, senza preliminarmente strumento urbanistico esecutivo.
6. Per l'altezza interna dei locali oggetto di recupero si richiamano le disposizioni del RE; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, sempre previste dal RE, e le norme sulle distanze, in particolare degli edifici, stabilite dalla presente normativa; il rapporto di copertura (Rc), riferito alle superfici dell'edificio principale e a quelle dell'edificio oggetto di recupero, non può superare il 40% per ogni singolo lotto.
7. Il recupero di edifici rustici avviene prevedendo il superamento delle barriere architettoniche, idonee opere di isolamento termico, il rispetto delle tipologie preesistenti in modo conforme ai caratteri d'insieme e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originali; nelle aree di antica formazione, individuate come tali dal piano, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni incoerenti con il contesto architettonico.
8. Gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando gli eventuali incrementi consentiti dalle norme di piano, e non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti o aperta.
9. Gli interventi di recupero sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici e edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale e da quelli attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi per quanto concerne il rispetto di regolamenti condominiali e le statuizioni del Codice Civile.

10. Nel caso di edifici assoggettati a prescrizioni o vincoli di legge, è obbligatorio esperire le rituali procedure autorizzative presso gli Organi di tutela.
11. Si richiama la Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16, i cui contenuti sono prevalenti per quanto non previsto e/o in contrasto.

Art. 2.2.4

Interventi negli insediamenti di antica formazione

1. Gli interventi diretti, ed anche la pianificazione esecutiva, per le aree e gli edifici ricompresi negli insediamenti di antica formazione, di cui alle specifiche e distinte aree omogenee, devono perseguire lo scopo di migliore utilizzazione funzionale e sociale e di tutela del patrimonio edilizio esistente e sono disciplinati con particolari disposizioni.
2. Caratteri urbanistici peculiari del centro storico: Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione dell'impianto urbanistico originario e dei suoi componenti, con lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità attuale o ogni altro tipo di utilizzazione in atto o previsto, tutelando i caratteri architettonici, o comunque documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, eliminando i contrasti ambientali esistenti e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori, con interventi prioritari di conservazione, risanamento, ricostruzione, riuso, recupero, riqualificazione ambientale del patrimonio esistente; in particolare:
 - mantenimento della destinazione residenziale prevalente, con il tendenziale recupero di residenzialità e conservazione del tessuto sociale esistente e di radicamento storico, con particolare riferimento agli esercizi commerciali ed artigianali che contribuiscono all'identità specifica;
 - restauro dei complessi e degli edifici d'interesse storico, artistico e documentario con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana;
 - integrazione dei servizi e delle attrezzature mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
 - manutenzione e recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
 - riqualificazione urbana ed edilizia degli edifici e delle aree degradate.
3. Conservazione degli spazi pubblici: Gli interventi non devono alterare l'aspetto dei luoghi e delle aree di pertinenza; pertanto:
 - non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento dei muri di cinta originari e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;
 - la superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato, cubetti;
 - gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti percepibili dalle pubbliche vie, vanno accompagnati da uno specifico studio sui materiali, i colori e le forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano;
 - le aree libere, scoperte di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva locale.
4. Continuità e qualità dei percorsi di accesso al centro storico: Gli interventi devono essere finalizzati a ricostituire la continuità tra le aree marginali ed i tessuti di antica formazione; gli spazi attrezzati per la sosta e la manovra degli autoveicoli devono possibilmente essere localizzati all'esterno del centro storico, con adeguato studio d'inserimento ambientale ed eliminazione degli impatti conseguenti.
5. Accessibilità e visibilità del centro storico 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 forma e falde inclinate con manto di copertura in laterizio;
 - è fatto obbligo di conservare gli elementi architettonici singolari, significativi o di valore storico e documentario, quali portali, logge, archi, portici, strutture voltate e/o in legno, pozzi, scenari, edicole, lapidi, antichi comignoli, muri o recinzioni di tipo tradizionale;
 - è fatto obbligo di conservare l'intero apparato decorativo esterno ed interno dell'edificio quali 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. 2.2.5

Interventi nelle aree agricole, negli insediamenti rurali ed ex rurali

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

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

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

Art. 2.3.1

Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono definite dalle seguenti categorie urbanistiche principali e, all'interno delle stesse, per articolazioni:
 - a) Destinazioni residenziali:
 - a1 - Residenza civile ed usi assimilabili e compatibili, comprese le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali); sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, parcheggi ed altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking.
 - a2 - Residenza civile in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio, per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.
 - b) Destinazioni produttive, industriali o artigianali:
 - b1 - Attività manifatturiere di tipo industriale e del settore delle costruzioni; 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, le foresterie.
 - b2 - Attività artigianali di produzione di beni o prestazione di servizi; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, il commercio dei beni prodotti e di somministrazione di alimenti o bevande solo nel caso che siano strumentali ed accessorie all'esercizio dell'impresa, 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 dei beni prodotti purché strumentale ed accessorio al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non con annessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticcerie, abbigliamento e simili).
 - b4 - Attività di trasporto e magazzinaggio di beni e merci in genere, in depositi coperti o all'aperto; sono inclusi i servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.
 - b5 - Attività di raccolta, trattamento recupero dei materiali; sono comprese le attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero e dei prodotti usati.
 - b6 - Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
 - c) Destinazioni commerciali:
 - c1 - Commercio al dettaglio in esercizi di vicinato; sono inclusi i depositi, i magazzini, i locali di lavorazione, i servizi, le superfici espositive, gli uffici connessi alle attività insediate.
 - c2 - Commercio al dettaglio 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 - Commercio all'ingrosso con relativi depositi, magazzini, locali di lavorazione, servizi, superfici espositive, amministrazione aziendale.

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

d) Destinazioni ricettive:

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

e) Destinazioni direzionali:

- e1 - Attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, finanziarie, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, gallerie d'arte, amministrazione aziendale, servizi di informazione e comunicazione, 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 zootecnico purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, cantine, depositi.
- f2 - Locali per la conservazione, prima trasformazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, comprese le attività di amministrazione aziendale direttamente complementari.
- f3 - Attività relative agli insediamenti di tipo agroindustriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del C.C., comprese stalle, silos, magazzini, depositi.
- f4 - Attività di agriturismo, connesse e complementari con le attività agricole, di ricezione e ospitalità, somministrazione di pasti e bevande, attività ricreative, sportive e culturali, da svolgere nei locali siti nell'abitazione dell'imprenditore nonché in edifici esistenti non più necessari per la conduzione del fondo.
- f5 - Attrezzature per l'equitazione, la pesca sportiva, comprese le attività commerciali-ricettive e di amministrazione aziendale direttamente complementari.
- f6 - Residenza rurale in aree agricole, complementare e di supporto all'attività produttiva agricola, costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.

g) Destinazioni di servizio:

- g1 - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago, lo sport e il tempo libero, scuole, sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose, ricreative, servizi assistenziali e sanitari, 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, attività espositive, attrezzature per il tempo libero, mercati, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, parcheggi, ricovero e custodia di autoveicoli.
- g3 - Attrezzature e servizi sociali per gli addetti: parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.
- g4 - Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

2. Con modifica dello strumento urbanistico vigente, approvata con le procedure dell'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., è possibile individuare all'interno delle categorie urbanistiche principali del precedente comma e delle articolazioni già previste nelle presenti norme, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso costituenti specifiche suddivisioni funzionali.
3. L'Amministrazione comunale può ammettere, con propria deliberazione e sulla base di specifici progetti, articolazioni di destinazioni d'uso diverse da quelle previste nelle distinte aree omogenee, fermo restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.
4. Nello stesso modo del comma che precede, una diversa ripartizione delle specifiche destinazioni d'uso ammesse può essere decisa in sede di approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. In ogni caso, quando sia prescritta la compresenza di più destinazioni d'uso tra loro articolate, la modifica richiesta ed autorizzata non deve ridurre il mix funzionale ad un'unica destinazione.

Art. 2.3.2

Mutamento e modifica della destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con le previsioni e l'ammissibilità delle distinte aree omogenee; in caso contrario ogni mutamento o modifica di destinazione d'uso comporta variante del PRGC.
2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile, o dell'unità immobiliare o locale, è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione edilizia o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
3. La destinazione d'uso in atto deve essere precisata, in sede di richiesta di qualsiasi tipo di intervento, dichiarando lo stato in atto e quello risultante dall'intervento medesimo.
4. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui al DPR 380/2001, alternativa al permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie urbanistiche principali.
5. Costituisce modifica di destinazione d'uso, subordinata a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui al DPR 380/2001, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle articolazioni; la CILA, per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dal D.lgs. 42/04, ha efficacia solo dopo l'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'Organo competente alla tutela del bene vincolato.
6. Non sono necessari titoli abilitativi per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità fino a mc 400, ma non superiori a mq 100 di superficie utile lorda (Sul), che siano compatibili con le norme di attuazione del PRGC e/o degli strumenti urbanistici esecutivi per quanto riguarda le destinazioni d'uso proprie e ammesse.
7. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, deve essere verificato il rapporto tra le funzioni insediabili, previste dal piano per le varie aree omogenee, e la superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio interessato da intervento.
8. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie urbanistiche principali; l'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; l'importo corrispondente al saldo, se positivo, deve essere versato.
9. Non potrà essere attestato il certificato di agibilità a quelle attività da insediare in locali con diversa e/o non compatibile destinazione d'uso.
10. I mutamenti ed anche le modifiche di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di nuove superfici utili lorde (Sul), siano esse di tipo produttivo, commerciale, ricettivo, direzionale, soprattutto in interventi suscettibili di produrre rilevanti effetti sull'edificio interessato e/o sull'area adiacente, comportano il reperimento delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessarie a garantire la dotazione minima prevista all'art. 3.2.4 punti 2 e 3; si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 5.1.4.

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

CAPO 4° - PRESCRIZIONI FUNZIONALI E DOTAZIONALI

Art. 2.4.1

Sistemazione del luogo

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

Art. 2.4.2

Sistemazione del suolo e delle superfici scoperte

1. Negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti superiori a m 1,00 ammettendo, nelle aree esterne agli insediamenti di antica formazione, il rialzo del terreno qualora il piano di campagna sia a quota inferiore al piano strada fino a pareggiare le due quote e con l'obbligo, da parte dell'Organo comunale competente, nel caso di interventi distinti, di coordinare gli stessi interventi.
2. Sulle aree destinate dal piano ad ampliamenti di superficie utile e/o a nuova costruzione, non meno della quota percentuale di superficie permeabile (Sp) stabilita per ogni area normativa, di cui ai successivi articoli del TITOLO III, dovrà essere corredata a verde privato, con superficie a fondo erboso, o comunque permeabile, e messa a dimora di alberi ed essenze arbustacee; gli impianti sportivi fissi (piscine, tennis, ecc.) si considerano superficie impermeabile; la nuova alberatura sarà disposta in modo da formare gruppi alberati, possibilmente collegati tra di loro, posti verso la viabilità principale.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la quota di superficie permeabile (Sp), sarà diminuita o non richiesta a giudizio dell'Organo comunale competente.
- 3bis. Per contenere la percentuale della superficie impermeabilizzata, sono valide le norme di indirizzo sopra riportate e quelle specifiche di cui all'art. 4.3.1, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, grigliati).
4. Non costituisce superficie coperta (Sc) la costruzione seminterrata destinata ad autorimessa emergente dal suolo non oltre m 1,20, avente copertura piana a giardino raccordata al terreno circostante.
5. Sono valide e si richiamano le prescrizioni del RE.

Art. 2.4.3

Recinzioni, muri di cinta

1. Le recinzioni ed i muri di cinta non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
2. Fuori dal centro abitato, le distanze minime dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) m 3,00 per le strade di tipo B, C e F (statali, provinciali, comunali, ex vicinali); tale arretramento vale per le staccionate, le siepi con filo metallico, le reti metalliche su paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo;
 - b) per le recinzioni di altezza non superiori a m 1,00 sono valide le disposizioni dell'art. 26, commi 4° e 5°, del regolamento di attuazione del codice della strada;

- c) per le recinzioni cieche, l'arretramento è quello stabilito per l'edificazione.
3. Dentro il centro abitato le recinzioni potranno essere allineate al margine esterno del confine stradale, fatte salve eventuali particolari prescrizioni dell'Organo comunale competente in sede d'istruttoria delle singole istanze; gli smussi delle recinzioni, in prossimità degli incroci stradali, ove riportati nella cartografia di piano, non sono prescrittivi e potranno variare secondo i casi su disposizioni dell'Organo competente.
 4. Nelle aree destinate alla futura viabilità, urbana ed extraurbana, in attesa di attuare quanto previsto dal piano, sono ammesse recinzioni in rete metallica su paletti senza zoccolo con l'impegno registrato da parte del proprietario o aventi causa alla rimozione dell'opera a sue spese e a semplice richiesta dell'Organo competente.
 5. Nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 4.4.1, in particolare del comma 2°, punto 11, lett. i) e punto 12, lett. f).
 6. Nella costruzione, ricostruzione, completamento di recinzioni esistenti, in particolare per quanto riguarda l'altezza ed i materiali da impiegare, sono valide e si richiamano le prescrizioni del RE.

Art. 2.4.4

Parcheggi privati, passi carrabili

-
1. In aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, localizzati in aree già perimetrare nella cartografia del PRGC, e a quelli che dovranno essere definiti in sede di attuazione del piano, nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni integrali, devono essere riservati idonei spazi per parcheggi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.
 2. Per il calcolo dei volumi degli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, ricettiva, terziaria, si assumerà un'altezza convenzionale di m 3,00 ove l'altezza effettiva superi tale limite; nel caso di interventi a destinazione d'uso mista, il totale degli spazi a parcheggio sarà determinato dalla somma dei conteggi parziali eseguiti per le singole diverse destinazioni d'uso.
 3. Tali spazi per parcheggi, comprensivi delle autorimesse, dovranno risultare collegati in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viaria di accesso.
 4. I proprietari degli immobili, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati o sulla superficie libera esterna, parcheggi delle singole unità immobiliari; tali parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici e delle ammissibilità idrogeologiche.
 5. Gli spazi per parcheggi privati possono essere ricavati anche in aree non facenti parte del lotto, in adiacenza e alla distanza massima di m 100; essi sono pertinenziali se ricavati ai sensi del quarto comma, non sono pertinenziali se ricavati ai sensi del primo comma.
 6. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse; i parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
 7. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesistica ed ambientale e gli specifici provvedimenti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04, da esercitare nei modi e con le procedure stabilite.
 8. Il Comune, a seguito della richiesta di privati o di cooperative e previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie, può prevedere nell'ambito del programma urbano dei parcheggi la realizzazione di attrezzature per la sosta dei veicoli da destinare a pertinenza di immobili su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di convenzione.
 9. Per la regolamentazione dei passi carrabili, sono valide e si richiamano le prescrizioni del RE.

TITOLO III

CAPO 1° - ARTICOLAZIONE STRUTTURALE

Art. 3.1.1

Sistemi territoriali, aree omogenee, modalità e componenti

1. Il territorio comunale è articolato per sistemi territoriali; è suddiviso in aree omogenee che hanno valori territoriali ed ambientali comuni; alcune aree omogenee sono - a loro volta - articolate per modalità puntuali d'intervento o per componenti; ogni area omogenea - e relativa sottoclasse - è soggetta a specifiche norme che disciplinano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia; ogni area omogenea è classificata ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68:
- | | |
|--|-------------|
| SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI, DEI SERVIZI: | DM 1444/68: |
| - Aree per la viabilità, aree ferroviarie | zona F |
| - Aree per impianti urbani | zona F |
| - Aree per servizi sociali ed attrezzature, pubbliche o d'uso pubblico | zona F |
| SISTEMA INSEDIATIVO: INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE: | |
| - Centro storico | zona A |
| - Ambiti con edifici d'interesse storico, artistico e documentario | zona A |
| SISTEMA INSEDIATIVO: USI RESIDENZIALI | |
| - Aree residenziali configurate | zona B |
| - Aree residenziali di trasformazione | zona B |
| - Aree residenziali di completamento | zona B |
| - Aree residenziali di nuovo impianto | zona C |
| - Aree a verde privato | |
| SISTEMA INSEDIATIVO: USI PRODUTTIVI, PER BENI E SERVIZI: | |
| - Aree produttive configurate e di completamento | zona B |
| - Aree produttive di completamento | zona D |
| - Aree produttive di nuovo impianto | zona D |
| - Aree ricettive configurate e di completamento | zona B |
| SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE | |
| - Aree agricole produttive | zona E |
| - Aree agricole con insediamenti rurali | zona E |
| - Aree agricole con ex insediamenti rurali | zona E |
| - Aree agricole con insediamenti sparsi | zona E |
| - Aree agricole speciali | zona E |
| - Aree agricole di recupero ambientale | zona E |
2. Ogni area omogenea deve osservare le prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo; in caso di limitazioni geologiche prevalgono gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.

CAPO 2°
SISTEMA INFRASTRUTTURALE, DEGLI IMPIANTI, DEI SERVIZI

Art. 3.2.1

Norme generali

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

Art. 3.2.2

Aree per la viabilità, aree ferroviarie

1. Sono le aree destinate alla conservazione, all’ampliamento e alla creazione di spazi per la movimentazione dei pedoni e dei mezzi su gomma e su ferro.
2. In queste aree l’intervento compete alla Pubblica Amministrazione, agli Enti preposti, o ai privati in attuazione di impegni convenzionati per quanto riguarda la viabilità.
3. Sono suddivise con la seguente classificazione:
 - 1 - AREE PER LA VIABILITÀ
 - 2 - AREE FERROVIARIE
- 1 - AREE PER LA VIABILITÀ**
4. Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, gli slarghi, le piazze; in esse è ammessa la realizzazione di parcheggi ed aree verdi anche se non indicati in cartografia, nel rispetto dell’art. 3.2.4, punto 1, lettera d).
5. Le strade, ai sensi delle disposizioni di legge, sono classificate rispetto alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

C Strada extraurbana secondaria:	strade extraurbane secondarie statali: Strada statale n. 32 Ticinese. È accessibile esclusivamente attraverso i nodi indicati nella cartografia di piano. Le eventuali nuove immissioni autorizzate dovranno distare, fra loro e da quelle preesistenti, almeno m 300 o nel rispetto del Decreto 19.04.2006 (sulle intersezioni stradali).
----------------------------------	---

C Strada extraurbana secondaria:	strade extraurbane secondarie provinciali: Strada provinciale n. 4 Ovest Ticino, 18 per Mezzomerico, 148 Oleggio - Castelnovate - Pombia. Sono accessibili mediante immissione dalle strade locali, interne o rurali. Le eventuali nuove immissioni autorizzate dovranno distare, fra loro e da quelle preesistenti, almeno m 300 o nel rispetto del Decreto 19.04.2006 (sulle intersezioni stradali). 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 o ex vicinali esterne agli abitati. Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto.
- Strada di servizio:	strade affiancate ad una strada principale, comunali o private assoggettate all'uso pubblico, aventi la funzione di consentire la sosta e il raggruppamento degli accessi alle proprietà laterali alla strada e viceversa, nonché le manovre dei veicoli non ammesse sulla strada principale. Sono accessibili mediante immissione nei punti previsti dal piano o in quelli stabiliti dagli strumenti attuativi.
6.	I nuovi tracciati e le sezioni stradali, rilevabili graficamente nella cartografia di piano, hanno valore di massima dell'opera, fermo restando le previste demolizioni, e possono subire, in sede di progetto esecutivo, lievi modifiche, purché ricomprese nelle fasce di rispetto, senza che tali modifiche comportino variante al PRGC.
7.	Nell'ambito degli interventi soggetti a strumenti urbanistici esecutivi o interventi diretti convenzionati, possono essere previste opere stradali destinate sia al traffico pedonale e ciclabile sia al traffico veicolare non riportate nella cartografia di piano senza che ciò comporti variante al PRGC.
8.	Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.
9.	Fermo quanto previsto dal RE in materia, è prescritto l'obbligo della consegna dei punti fissi da parte del competente Ufficio comunale per il tracciamento di primo impianto della viabilità; disposizioni in merito agli allineamenti, alle sezioni stradali e ai marciapiedi, alla posizione dei muri di cinta, possono essere disposte in sede di istruttoria delle singole istanze.
10.	Le aree dei nodi viari e delle rotatorie stradali, ove previste, sono soggette a riqualificazione ambientale e sistemazione ambientale (cfr. definizioni art. 4.3.1) con interventi di piantumazione e inerbimento nel rispetto delle norme del regolamento di attuazione del Codice della Strada.
11.	Particolare cura dovrà essere data nella progettazione della nuova viabilità per quanto riguarda la compatibilità ambientale; i reliquati catastali dovranno essere ricomposti tra loro al fine di formare quinte alberate a protezione dei tracciati.
12.	Nel caso di cessione gratuita delle aree per la viabilità, accettata dal Comune, così come classificate e destinate dal PRGC, non ricomprese in strumenti urbanistici esecutivi e in interventi diretti convenzionati, è ammesso il riconoscimento della volumetria derivante dall'applicazione del parametro di densità fondiaria riferita all'area adiacente di proprietà; nel caso il riconoscimento risulti superiore a quanto ammissibile per le distinte aree omogenee, è consentito un esubero non superiore al 20% dei parametri di utilizzazione fondiaria, densità fondiaria, rapporto di

copertura, previsti per le distinte aree omogenee escludendo, per i casi interessati, ulteriori incrementi.

2 - AREE FERROVIARIE

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

Art. 3.2.3

Aree per impianti urbani

1. Sono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi quali impianti tecnologici pubblici, impianti cimiteriali, impianti tecnici eseguiti da enti pubblici o che operano per la pubblica utilità, contrassegnate con la sigla < IU >.
2. L'area cimiteriale è indicata con apposita simbologia nelle tavole di piano.
3. Sono confermate le destinazioni d'uso degli esistenti impianti tecnologici, con relativi edifici di servizi, di pubblico interesse (impianti di acquedotto, gasdotto, impianti Enel, telefono, ecc.).
4. Le cabine e le opere di urbanizzazione primaria, come le reti di distribuzione, non costituiscono organismo costruttivo ai fini delle distanze dai confini e da edifici nonché ai fini volumetrici e di rispetto stradale.
5. Gli impianti radioelettrici, così come definiti dalla DCR 16-757 in data 05.09.2005, 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. Si richiama il 'Regolamento per l'installazione di impianti di telecomunicazione', di cui alla DCC n. 26 in data 30.11.2007, redatto ai sensi della DCR sopra richiamata; quelli esistenti sono individuati nella cartografia di piano con la sigla < IU T >.
6. L'area evidenziata con apposita simbologia < SC >, ha come specifica destinazione quella di cimitero per animali d'affezione, realizzato da soggetto privato. Sono previste le seguenti norme:
 - il cimitero per animali da affezione deve essere recintato lungo il perimetro e adeguatamente schermato da una cortina verde; la recinzione deve avere un'altezza di m 2,00 dal piano esterno di campagna; deve essere dotato di un servizio igienico e di un locale ufficio corredato da ripostiglio e spogliatoio con superficie coperta massima di mq 40, un piano fuori terra;
 - le dimensioni della fascia di rispetto sono pari a m 50,00 dalla recinzione esterna;
 - l'inserimento nel contesto boscato esistente, comporta, in sede di predisposizione del progetto, uno studio particolareggiato per quanto riguarda l'organizzazione dell'area, la sua accessibilità e la scelta dei materiali costruttivi e di finitura;
 - si procede con Permesso di Costruire convenzionato, anche al fine di garantire la compensazione ambientale; tale titolo abilitativo è equipollente con l'autorizzazione edilizia;
 - sono valide e si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 22.05.2001 n. 5/R;
 - l'attivazione dell'intervento previsto è subordinato alla vigenza e sequenzialmente alla acconsentita fattibilità del previsto Piano Paesistico per la tutela e la salvaguardia delle peculiarità paesistiche e ambientali (cfr. SA 9 del PTR Ovest Ticino art. 43.7, PTP art. 4.3.10).
7. L'area evidenziata con apposita simbologia < SD >, ha come specifica destinazione quella di discarica d'inerti, II categoria tipo A, allo stato attuale esaurita; dopo il recupero ambientale dell'ambito e il collaudo favorevole, avviato con richiesta parere in data 07.04.2008 prot. 1999, valgono le disposizioni di cui all'art. 4.3.4; è ammessa, per le sole aree direttamente connesse con i tessuti residenziali adiacenti, la destinazione d'uso a 'verde privato' di parti dell'area, di cui all'art. 3.4.6, con esclusione di ogni forma di edificazione comprese tettoie ed edifici accessori del comma 3° dell'articolo richiamato.

Art. 3.2.4**Aree per servizi sociali ed attrezzature, pubbliche o d'uso pubblico**

1. Sono le aree, individuate nella cartografia di piano ai sensi di leggi statali e regionali, destinate, o da destinare, per servizi sociali ed attrezzature, pubbliche o di uso pubblico, a volte denominate per semplicità come 'standard'; il reperimento di ulteriori aree e la specifica destinazione d'uso è prescritta con norme di attuazione del piano.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà di norma essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti pubblici, operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente in modo contestuale a interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia e urbanistica in esecuzione di impegni convenzionali.
3. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione a garanzia del regime di uso pubblico delle stesse; le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di densità fondiaria.
4. Nel caso di cessione gratuita, accettata dal Comune, delle aree per servizi ed attrezzature non ricomprese in strumenti urbanistici esecutivi e in interventi diretti convenzionati, è ammesso il riconoscimento della volumetria o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria riferiti all'area adiacente di proprietà; nel caso il riconoscimento risulti superiore a quanto ammissibile per le distinte aree omogenee, è consentito un esubero non superiore al 20% dei parametri di utilizzazione fondiaria, densità fondiaria, rapporto di copertura, previsti per le distinte aree omogenee escludendo, per i casi interessati, ulteriori incrementi. Il Comune valuterà motivatamente le ammissibilità previste dal presente comma privilegiando le aree più facilmente accessibili e/o le aree a parcheggio in zone scarsamente servite.
5. I progetti attuativi delle aree per servizi e attrezzature possono prevedere l'aggregazione di aree polifunzionali laddove risulti necessario e opportuno definire, ai fini della accessibilità e della funzionalità, la continuità e/o l'integrazione di servizi omologhi come stabilito dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i. Dette modificazioni della destinazione delle aree non costituiscono variante al PRGC.
6. Nelle more di predisposizione dei progetti d'intervento delle aree per servizi ed attrezzature, è ammessa la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici esistenti.
7. Le aree per servizi ed attrezzature devono essere computate per ogni singolo intervento e in modo distinto per la destinazione residenziale, produttiva, commerciale, ricettiva, direzionale.
8. Le aree per servizi ed attrezzature sociali sono definite per destinazioni d'uso e classificate:

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

1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

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

- If (indice densità fondiaria)	= 2,00 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 30%
- D (distanza costruzioni)	= 12 m
- Dc (distanza confini)	= articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade)	= articolo 1.2.3
- Df (visuale libera)	= 12,00 m
- H (altezza)	= 10,00 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
- Parcheggi privati	= articolo 2.4.4

b) Aree per attrezzature di interesse comune con sigla < IC > (religiose, civiche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie); l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

- If (indice densità fondiaria) = 3,00 mc/mq (escluse chiese, campanili, simili)
- Rc (rapporto di copertura) = 50%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 3 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

In particolare, si evidenziano le seguenti aree ed attrezzature:

b1) L'area dell'isola ecologica, meglio identificata con la sigla < SE >, è destinata allo stoccaggio momentaneo dei rifiuti solidi urbani ingombranti, per la raccolta differenziata, per le attività di servizio connesse; all'interno della recinzione sono ammessi sull'area piccoli fabbricati e tettoie a 1 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 adeguato filtro alberato avente funzione igienico-sanitaria e ambientale.

c) Aree a verde urbano con sigla < V >, aree a parco e per il gioco e lo sport con sigla < VA >; si prescrivono per la realizzazione di interventi edilizi i seguenti parametri:

- Rc (rapporto di copertura) = 5% per aree a verde, 20% per aree attrezzate
- Dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
- H (altezza) = 1 piano fuori terra; libera per tipologia sportiva
- Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici destinati a punti di ristoro (chioschi, bar, ristorazione) con un massimo di mq 150 di superficie utile lorda. Dovranno essere rispettati e valorizzati gli impianti naturali e vegetativi esistenti. Eventuali interventi in prossimità della chiesa di S. Pietro non potranno essere contigui alla stessa.
- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

d) Aree a servizio della mobilità con sigla < P > (parcheggi pubblici o di uso pubblico in superficie o sottoterra, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni); si prescrivono le seguenti tipologie e parametri:

- 1) i parcheggi possono essere realizzati a raso, considerando un posto auto comprensivo dello spazio di sosta e manovra pari mediamente a mq 26, o in strutture pluripiano, assumendo un posto auto pari mediamente a mq 28; in questo ultimo caso dette strutture non rientrano nei calcoli della superficie utile lorda (Sul) e della superficie coperta (Sc);
- 2) i parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, con stalli regolamentari, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti in struttura a pettine con corsia di manovra esterna alla rete stradale non inferiore a m 1,50;
- 3) le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con 1 essenza arborea ogni 3 posti auto e con siepi arbustive di bordo o a separazione degli stalli.

2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

10. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:

a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi con sigla < AP > (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) nella dotazione minima:

- 1) per le aree di nuovo impianto, del 20% della superficie territoriale (St);
 - 2) per le aree di riordino e di completamento infrastrutturale e per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, ristrutturazione, completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf).
- b) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali aree; possono essere assolte anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali; qualora non sia possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza, per le sole attività già insediate alla data di adozione del PRGC, è ammesso reperirle, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 200 su aree a destinazione compatibile, ovvero ricadenti nelle 'aree per usi produttivi, per beni e servizi', con l'obbligo in questo ultimo caso dell'asservimento ad uso pubblico.
- c) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera a) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti; nel caso di parcheggi, si richiamano i criteri e le disposizioni del precedente punto 1 lettera d).
- d) Le aree a standard aggiuntivi, relative all'insediamento di attività ammissibili e compatibili con la residenza - limitatamente all'artigianato di servizio - sono reperite, in quanto assimilabili, assumendo i criteri di calcolo della dotazione minima delle aree commerciali, di cui al successivo punto 3.

3 - PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, RICETTIVI, DIREZIONALI

11. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
- a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, ricettivi, direzionali con sigla < AP > nella dotazione minima:
 - 1) per le aree di nuovo impianto, del 100% della superficie utile lorda (Sul);
 - 2) per gli interventi all'interno del centro storico, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, dell'80% della superficie utile lorda (Sul).
 - 3) per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, di cui all'art. 4 del D.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere assicurati gli standard per il fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui alla LR 28/99, come specificato dalla DCR 563-13414 s.m.i. e nella tabella dell'art. 3.6.2, punti 6) e 7).
 - b) Non meno del 50% delle aree del presente comma, punti 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 precedenti lettere a) e b) o in aggiunta agli stessi, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 posti a sedere; per pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo liberi ricadenti in centri commerciali, nel caso gli stessi siano eccedenti il 20% della superficie di vendita del centro, è stabilito un incremento di 1 posto auto ogni 20 mq; si richiamano i criteri e le disposizioni del precedente punto 1 lettera d).
 - d) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali fasce, o anche su piani sovrapposti nel sottosuolo o in apposite attrezzature.
 - e) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera b) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti e soprattutto in relazione al bisogno indotto di parcheggi.

12. Per le aree dei precedenti punti 1, 2 e 3 sono inoltre valide le seguenti disposizioni:
- a) le aree per servizi ed attrezzature sono al netto della viabilità pubblica; possono essere interessate dalla realizzazione di passaggi pedonali e carrai ad uso di lotti interclusi di proprietà privata a condizione che tali interferenze non incidano in termini tali da pregiudicare la funzionalità dell'attrezzatura e del servizio;
 - b) nelle aree per servizi ed attrezzature sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali solo per il personale di custodia o per convivenze connesse e funzionali con le attività prevalenti.

CAPO 3°
SISTEMA INSEDIATIVO: INSEDIAMENTI D'ANTICA FORMAZIONE

Art. 3.3.1

Norme generali

1. Sono ricomprese nel 'Sistema insediativo: insediamenti d'antica formazione' le parti del territorio ove sono presenti, pur con alterazioni dell'integrità originaria, agglomerati urbani addensati di antica origine e formazione, singoli edifici e manufatti distinti in:
 - 1) Centro storico
 - 2) Ambiti con edifici d'interesse storico - artistico e documentario
 - 1) Il centro storico è individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1°, punto 1) LR 56/77 s.m.i.; è un agglomerato urbano che per caratteristiche morfologiche, tipologiche, architettoniche ed ambientali costituisce unità storica e ambientale e documentaria della tradizione locale.
 - 2) Gli ambiti con edifici d'interesse storico - artistico e documentario sono individuati ai sensi dell'art. 24, comma 1°, punto 2) LR 56/77 s.m.i.; rappresentano gli ambiti ove sono presenti edifici di particolare pregio compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/04 o individuati come tali, anche di tipo documentario, costituenti beni di riferimento territoriale o di caratterizzazione.
2. Ogni intervento deve essere indirizzato alla salvaguardia, alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente con l'obiettivo prioritario del recupero del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato, sia ai fini abitativi sia per il consolidamento delle attività economiche e di servizio compatibili.
3. Per riconoscimento del valore storico, architettonico, ambientale o documentario dei distinti ambiti, sono definite modalità puntuali d'intervento che disciplinano le destinazioni d'uso, le modalità d'attuazione, i tipi, i parametri, le disposizioni particolari; tali modalità puntuali d'intervento coincidono con quelle previste dalla legge 457/78 art. 31 costituendone di fatto una specificazione:
 - art. 3.3.2 Centro storico: Ambiti di Recupero A
 - art. 3.3.3 Centro storico: Ambiti di Recupero B
 - art. 3.3.4 Centro storico: Ambiti di Recupero C
 - art. 3.3.5 Ambiti con edifici d'interesse storico - artistico e documentario
4. Gli ambiti, di cui al precedente comma, denominati Recupero A, B, C, individuano le 'zone di recupero' del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 457/78.
5. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici ad attuale altro uso, purché debitamente accatastati o autorizzati, nel rispetto dei limiti e delle norme relative all'area omogenea in cui si collocano.
6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti, purché compatibili con la residenza, con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali sempre se compatibili con la residenza e nei soli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A.
7. Edifici con destinazione d'uso non compatibile alle aree residenziali potranno essere mantenuti o consolidati; con interventi di manutenzione straordinaria, se demoliti, non potranno essere ricostruiti o sostituiti da fabbricati con la medesima destinazione d'uso; dovrà essere previsto, nel tempo e con il coordinamento dell'Amministrazione comunale, la rilocalizzazione delle attività esistenti.
8. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, che provocano nocività e molestia (per insalubrità, inquinamento atmosferico/acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.
9. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su parere degli Organi competenti in materia, si richiederà con ordinanza dell'Autorità comunale, entro i tempi che saranno definiti di comune accordo, la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione in sede impropria.
10. Gli interventi consentiti, di cui agli artt. 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, saranno sottoposti a preventivo parere degli Organi statali, regionali o locali competenti, con le precisazioni procedurali dell'art. 4.3.2.
11. Le norme del presente articolo, commi 5° e seguenti, si applicano nei limiti e con le specificazioni delle norme relative alle diverse aree omogenee di cui ai successivi articoli.

12. Negli insediamenti di antica formazione la ristrutturazione edilizia sia di tipo A sia di tipo B, fatta salva quella di tipo C limitatamente agli edifici individuati, deve essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione, salvo i casi di grave dissesto statico asseverato dal professionista incaricato.

Art. 3.3.2

Centro storico: Ambiti di recupero A

Definizione:

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

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, comprendenti:
- artigianato di servizio (b3)
 - commercio al dettaglio (c1, c2)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attività delle aziende alberghiere (d1)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private (g1)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

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

Parametri e prescrizioni:

6. L'indice di densità fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente ammettendo gli aumenti derivanti da interventi di ristrutturazione di tipo B.

Disposizioni particolari:

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

Definizione:

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

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, comprendenti:
 - artigianato di servizio (b3)
 - commercio al dettaglio (c1, c2)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attività delle aziende alberghiere (d1)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private (g1)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono consentiti:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, compreso il recupero dei rustici;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo C, limitatamente agli edifici individuati;
 - e) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti.
6. Gli interventi consentiti, sia quelli relativi agli spazi abitativi sia di pertinenza o accessori, dovranno interessare prioritariamente il recupero degli edifici e dei rustici inutilizzati esistenti; solo in assenza di alternative è ammessa la nuova costruzione in ampliamento o sopraelevazione.
7. È ammessa, previo parere dell'Organo competente di cui all'art. 4.3.2, 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, escluse le superfetazioni, nei casi seguenti:
 - a) in interventi finalizzati alla ricomposizione e accorpamento di edifici esistenti;
 - b) in interventi finalizzati al completamento delle cortine su strada o all'allineamento delle gronde, per mezzo di sopralzi 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 in aderenza;
 - 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.
8. Gli interventi di ristrutturazione di tipo C, con demolizione parziale o totale e successiva ricostruzione, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) è fatto obbligo di adeguare l'andamento dei tetti e l'inclinazione delle falde a quelli degli edifici adiacenti ammettendo modifiche alle quote d'imposta e di colmo delle coperture nel limite massimo di m 1,00;
 - b) è fatto obbligo di seguire gli allineamenti prevalenti e di rispettare le distanze esistenti dai fabbricati vicini;
 - c) è fatto obbligo in tutte le facciate e a tutti i livelli, particolarmente in quelle prospicienti spazi pubblici, di curare la forma delle aperture con una soluzione formalmente ordinata anche nei confronti di edifici adiacenti in caso di fronte continuo, con la possibilità di mutare le aperture o le finestre in forma, posizione e numero;

d) è esclusa nelle facciate prospicienti spazi pubblici la previsione di balconi, ballatoi, logge, terrazze, quando non esistenti nell'edificio originale; nelle facciate interne, o comunque non prospicienti su spazi pubblici, è ammessa la realizzazione di aperture per autorimesse.

Parametri e prescrizioni:

9. 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 all'indice di densità fondiaria di 2,20 mc/mq, mq 25 <una tantum> sono comunque consentiti; il rapporto di copertura (Rc) è pari all'esistente ammettendo gli aumenti derivanti dalle ammissibilità volumetriche.

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 agli articoli 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
11. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi rustici, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.2.3.
12. Devono essere riservati, in interventi di demolizione e ricostruzione, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.3.4

Centro storico: Ambiti di recupero C

Stralciato dalla Regione in sede di approvazione del PRG.

Art. 3.3.5

Ambiti con edifici d'interesse storico - artistico e documentario

Definizione:

1. Sono gli ambiti nei quali sono presenti edifici di particolare pregio compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/04 o quelli individuati come tali anche di tipo documentario; essi concorrono alla formazione del 'repertorio' dei beni culturali presenti sul territorio comunale, di cui all'Allegato A richiamato all'art. 4.3.2.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

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

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, e previa autorizzazione degli Organi statali e/o regionali competenti, di cui all'art. 4.3.2, sono consentiti:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, con le cautele e le prescrizioni del restauro conservativo;
 - b) risanamento conservativo;

- c) restauro conservativo;
d) recupero ai fini abitativi dei rustici, di cui all'art. 2.2.3, con le prescrizioni dei successivi commi.
6. Gli interventi di risanamento e restauro conservativo hanno per obiettivo:
- l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario urbano, dell'arredo urbano e del verde;
 - il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi, il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, compresi gli edifici minori/accessori e i manufatti situati nell'area di pertinenza.
7. 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.
8. Per i volumi rustici o di carattere accessorio, situati nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A strettamente indispensabili all'insediamento di funzioni residenziali e accessorie connesse al riuso degli edifici principali. Tali interventi di ristrutturazione dovranno essere attuati nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti di quelli esistenti.
9. Il piano individua, con apposita simbologia, Elementi significativi architettonici, decorativi, documentari quali: le facciate di alcuni edifici, gli elementi singolari di tipo architettonico o iconico, i muri di cinta e le murature con paramento murario della tradizione locale, gli elementi dell'archeologia rurale; essi rivestono particolare carattere architettonico e ambientale e contribuiscono a definire ambiti significativi e caratterizzanti; gli interventi sono distinti in:
- Cortina: sui prospetti vige il vincolo di conservazione del quadro ambientale mediante il rispetto dei rapporti tra facciate e spazi pubblici antistanti, continuità e integrità delle cortine murarie, compatibilità dei materiali; sono ammesse ristrutturazioni e ricostruzioni con conferma dell'altezza di gronda, allineamento, giacitura, numero dei piani, caratteristiche preesistenti, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2.2.4 e del RE.
 - Elementi da salvaguardare: sono ammessi i soli interventi di restauro e risanamento conservativo ove ricorre l'indicazione sulle tavole di piano di:
 - A = acciottolati stradali;
 - P = portali;
 - E = edicole e dipinti votivi con elementi architettonici di contorno;
 - B = balconi, ballatoi e scale esterne, con relative ringhiere;
 - S = muri con orditura a spina pesce o tradizione locale;
 - (= archi.
 - Qualora il vincolo di facciata interessi edifici che, per ragioni di pubblica incolumità o necessità tecnica di consolidamento statico, sono interessati da demolizione parziale o totale, è imposta la conservazione della facciata o comunque la ricostruzione delle parti demolite sulla base delle originali documentate preesistenze e nel totale rispetto degli apparati costruttivi e decorativi.
 - Qualora il vincolo, di facciata o di cortina, interessi edifici già ristrutturati o compromessi con incauti interventi, con l'intento di ricreare l'omogeneità di facciata o di cortina con idoneo reinserimento nel contesto ambientale, in occasione dei nuovi interventi di manutenzione straordinaria gli interventi stessi dovranno essere estesi alle parti necessarie per reintegrare materiali, forme e colori conformemente a quanto previsto all'art. 2.2.4 e del RE.
10. Per l'area del Castello, comprendente sia fabbricati rurali che aree libere, al fine di non compromettere i rapporti visuali e paesaggistici tra il nucleo principale del complesso, ossia la villa padronale, e il complesso edilizio circostante, sono valide le seguenti prescrizioni:

- a) in quest'area non possono essere edificati nuovi volumi ed ogni intervento sugli edifici esistenti deve essere eseguito con tecniche costruttive tradizionali;
- b) nelle opere di manutenzione e restauro, devono essere adottati materiali tradizionali quali intonaco a base di calce, coperture a falda con coppi, serramenti in legno ad ante e non avvolgibili; anche le caratteristiche cromatiche dovranno avere carattere tradizionale;
- c) si vieta l'edificazione di qualsiasi altra struttura o infrastruttura avente impatto visivo all'interno dell'area individuata; compresi gli abbaini sui tetti e i lucernari, anche a raso;
- d) eventuali recinzioni tra i lotti di proprietà e/o all'interno degli stessi dovranno avere carattere di trasparenza, un'altezza non superiore a m 1,50 o, preferibilmente, essere realizzate con barriere verdi (es. siepi) aventi altezza non superiore a m 1,50.

Parametri e prescrizioni:

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

Disposizioni particolari:

- 13. È fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde, nel rispetto delle norme di cui agli articoli 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.

CAPO 4° - SISTEMA INSEDIATIVO: USI RESIDENZIALI

Art. 3.4.1

Norme generali

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

Art. 3.4.2

Aree residenziali configurate

Definizione:

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

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 30% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
 - artigianato di servizio (b3)
 - commercio al dettaglio (c1)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private (g1)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
b) risanamento conservativo;
c) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
d) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
e) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
f) demolizione;
g) ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, esclusi quelli con tipologia a palazzina condominiale e a schiera, finalizzati alla formazione di nuovi vani per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati, per la verifica della densità fondiaria;
h) nuova costruzione di edifici residenziali nelle aree non ancora sature, escluse le tipologie a palazzina condominiale o a schiera;
i) ampliamenti di spazi destinati ad attività compatibili esistenti per un massimo di superficie utile lorda (Sul) pari al 30% di quella esistente e nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 3°, mq 25 sono comunque consentiti.
l) edifici accessori o bassi fabbricati, nel rispetto in particolare dell'art. 2.2.1 comma 3°.
6. Le quantità assentite in interventi di cui al comma 5° non sono superabili con interventi successivi.

Parametri e prescrizioni:

7. - If (indice di densità fondiaria) = 1,00 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 m (o pari all'esistente); 7,50 nuove costruzioni
- Np (numero piani) = 3 (o pari all'esistente); 2 nuove costruzioni
- Standard aggiuntivi = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere assicurati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

Disposizioni particolari:

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.4.3**Aree residenziali di trasformazione****Definizione:**

1. Sono le aree a prevalente destinazione residenziale, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi, su alcune delle quali insistono edifici di non recente costruzione, rustici e volumi inutilizzati, da sottoporre a interventi di trasformazione edilizia.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 25% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
- artigianato di servizio (b3)
 - commercio al dettaglio (c1)

- attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
- attività direzionali minute (e1)
- attività di servizio, private (g1)
- servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

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

Tipi d'intervento ammessi:

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
 c) recupero alla destinazione residenziale, o alle destinazioni ammesse, di volumetrie ad attuale diversa destinazione o inutilizzate e fino al limite massimo di densità fondiaria (If) di mc/mq 1,50; le eccedenze, se esistenti, possono essere recuperate ai soli fini accessori;
 d) recupero alla destinazione residenziale, o alle destinazioni ammesse, di volumi esistenti con pareti poste a meno di m 10,00 da pareti antistanti o a meno di m 5,00 dai confini, con esclusione di nuove aperture su tali pareti;
 e) demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili, non meritevoli di conservazione e per il miglioramento delle condizioni ambientali, 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 3 piani fuori terra;
 2) le cortine addossate a muri ciechi di edifici preesistenti devono essere contenute all'interno delle sagome di tali edifici;
 f) sostituzione parziale o totale di edifici esistenti, non meritevoli di conservazione, e ricostruzione degli stessi;
 g) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti;
 h) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici residenziali;
 i) per gli interventi di cui alle precedenti lettere e), f) e g), nel caso di fronti su spazi pubblici, deve essere rispettato l'allineamento preesistente e storicamente consolidato;
 l) edifici accessori o bassi fabbricati, nel rispetto in particolare dell'art. 2.2.1 comma 3°;
 m) tutti gli interventi ammessi, di cui alle precedenti lettere, sono finalizzati al mantenimento della tipologia originaria degli insediamenti, alla loro valorizzazione, al miglior utilizzo funzionale da ottenere anche con modifica delle consistenze originarie o accorpamento di volumetria; non sono ammesse sostituzioni edilizie di volumi esistenti con ricostruzione del nuovo organismo diverso rispetto alla tipologia insediativa originaria prevalente; le cortine edilizie verso strada, salvi i necessari allineamenti, vanno mantenute.

Parametri e prescrizioni:

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

Disposizioni particolari:

7. Nel caso di interventi di sostituzione parziale o totale, ampliamento, sopraelevazione, di cui al precedente comma 5° lettere f) e g), è consentito con intervento diretto convenzionato il recupero ai fini residenziali della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:
- Ci (Capacità insediativa) = 1 ab/160 mc di volume edificabile
 - It (indice di densità territoriale) = 1,30 mc/mq
 - Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
 - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
 - mq 12 per abitante insediabile a verde
 - Standard aggiuntivi = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere assicurati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.
8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.4.4**Aree residenziali di completamento****Definizione:**

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

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

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

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento ammessi:

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

Parametri e prescrizioni:

6. Nell'intervento edilizio diretto:
- | | |
|------------------------------------|--|
| - If (indice di densità fondiaria) | = 0,80 mc/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 30% |
| - D (distanza costruzioni) | = articolo 1.2.3 |
| - Dc (distanza confini) | = articolo 1.2.3 |
| - Ds (distanza strade) | = articolo 1.2.3 |
| - Df (visuale libera) | = articolo 1.2.3 |
| - H (altezza) | = 7,50 m |
| - Np (numero piani) | = 2 |
| - Standard aggiuntivi | = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3. |

Disposizioni particolari:

7. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. Per l'area contrassegnata con la sigla < 6 > sono ammesse solo n. 2 unità immobiliari fino a mc 900 totali. Deve inoltre essere garantita la continuità con il tessuto edilizio esistente, previsti adeguati criteri progettuali, nonché la salvaguardia, almeno in parte, della copertura arborea presente nell'area e la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale, con attenzione, in considerazione dell'ambito di margine nel quale la previsione si colloca, che la progettazione degli interventi sia definita mediante un disegno d'insieme attento a disegnare un profilo urbano riconoscibile, in modo da potenziare la stessa identità urbana del fronte costruito.
10. Per l'area contrassegnata con la sigla < PEC 22 >, sono validi i parametri e le prescrizioni contenute nel PEC approvato, fino a sua attuazione nel periodo di validità; si rileva che la massima volumetria realizzabile è pari a mc 11.170 e la massima superficie coperta è pari a mq 3.150 come da PRG allora vigente.
11. Per le aree ove sono in corso di attuazione strumenti urbanistici esecutivi ed interventi diretti convenzionati, recepiti nel presente piano con il riporto in cartografia delle lottizzazioni e degli interventi programmati, sono valide le norme e le ammissibilità dei rispettivi strumenti attuativi che si richiamano; alla loro scadenza vigono le disposizioni dell'art. 5.2.2.
12. Per l'area contrassegnata con la sigla < PEC 4 > la realizzazione della stessa, per la porzione assoggettata alla relazione visiva con l'area del Castello, deve rispettare le direttive di cui all'art. 31, comma 2, lettere b) ed e) delle NdA del PPR e l'edificazione deve essere concentrata il più possibile in adiacenza all'edificio esistente; gli elaborati progettuali a corredo degli atti abilitativi devono inoltre documentare la non interferenza delle nuove previsioni con il nucleo del Castello; sono richiamate a tal proposito, oltre ai contenuti di cui alla Scheda d'Ambito 'Costa alta di Marano Ticino' PTR-Area di approfondimento Ovest Ticino, anche le disposizioni normative dello strumento di pianificazione sovraordinato, nonché le stesse NTA del PRGC per quanto attiene le aree poste a contorno dell'ambito del Castello (cfr. art. 3.6.7 NTA 'Aree agricole speciali', Disposizioni particolari).
13. Per l'area contrassegnata con la sigla < PEC 10 > la realizzazione degli interventi deve garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Definizione:

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

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
 - artigianato di servizio (b3)
 - commercio al dettaglio (c1)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private (g1)
 - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi d'intervento ammessi:

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

Parametri e prescrizioni:

6.

- Ci (Capacità insediativa)	= 1 ab/160 mc di volume edificabile
- It (indice di densità territoriale)	= 0,80 mc/mq; 0,70 densità ridotta
- Rc (rapporto di copertura)	= 30%
- D (distanza costruzioni)	= articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini)	= articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade)	= articolo 1.2.3
- Df (visuale libera)	= articolo 1.2.3
- H (altezza)	= 7,50 m
- Np (numero piani)	= 2
- Standard residenziali	= dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita: - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio - mq 12 per abitante insediabile a verde
- Standard aggiuntivi	= nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere assicurati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.
- Tipologia insediativa:	= è ammessa solo edilizia isolata, con non più di 4 alloggi per blocco.

Disposizioni particolari:

7. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.

9. Per le aree contrassegnate con il simbolo < o > è previsto l'indice di densità territoriale ridotto e pari a mc/mq 0,70; tale riduzione è prevalentemente ascrivibile allo stato dei luoghi e all'edificazione esistente nell'ambito allargato che si intende confermare per tipologia e densità; sono individuabili con le sigle < CC 8a >, < CC 8b >, < PE 11 >.
10. Per l'area contrassegnata nella cartografia di piano con la sigla <A.I.E.> sono prescritte specifiche norme ai fini della sua edificazione condizionata:
 - 1) lo strumento urbanistico esecutivo è subordinato alla redazione di progetto che determini nel dettaglio i provvedimenti necessari a garantire la stabilità geologica e le portanze utili del terreno;
 - 2) l'edificazione deve essere contenuta entro la quota del lotto più pianeggiante, indicata con la sigla <A.I.E.>, perimetrata con apposita simbologia nella Tav. P 03;
 - 3) al fine di garantire il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi interventi si prescrive di mantenere l'attuale area piantumata a bosco (bordo iniziale della selva dell'ambito di pregio della 'Costa alta di Marano Ticino') nell'area inedificabile della CC18.
11. Per l'area contrassegnata nella cartografia di piano con la sigla <PE 11>, riconfigurata a seguito stralcio di quota parte ora perimetrata come <CC 11>, si precisa che la quota destinata a viabilità così come riportata nelle tavole di piano è già stata ceduta con atti di cessione volontaria a titolo oneroso (Repertorio n. 231708 Raccolta n. 29093 del 15.05.2004 trascritto al n. 10686; Repertorio n. 231709 Raccolta n. 29094 del 15.05.2004 trascritto al n. 10687); essa partecipa ai calcoli della cubatura; la capacità insediativa prevista nelle aree ricomprese dal profilo originario è immutata.
12. Per le aree contrassegnate con le sigle <CC 19> e <CC 20> la realizzazione degli interventi deve prevedere adeguati criteri progettuali che consentano di disegnare un bordo urbano riconoscibile, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante.
13. Per le aree contrassegnate con le sigle <CC 8a> e <CC 8b> la realizzazione degli interventi deve garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale, prevedendo per il lotto 8a la realizzazione di quinte arboree in continuità con quanto già presente nell'adiacente PEC 10.
14. Per le aree contrassegnate con le sigle <PE 11> e <CC 11> la realizzazione degli interventi deve garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.
15. Per l'area contrassegnata con la sigla <CC 21> la progettazione degli interventi deve essere definita mediante un disegno d'insieme attento a disegnare un profilo urbano riconoscibile, in modo da potenziare la stessa identità urbana del fronte costruito.

Art. 3.4.6

Aree a verde privato

1. Sono le aree destinate o da destinare ad orti familiari e frutteti, giardini e parchi privati o per ospitare opere pertinenziali quali attrezzature sportive all'aperto, per il tempo libero, il gioco e simili; è fatto obbligo di mantenere l'impianto vegetale esistente e provvedere alla sua sistemazione e/o integrazione.
2. Non è ammessa alcuna modificazione del suolo se non finalizzata al miglioramento dell'assetto idrogeologico, vegetale e pertinenziale; sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A.
3. È ammessa la costruzione di tettoie e di edifici accessori, adibiti unicamente al ricovero di attrezzi e mezzi per la cura e il mantenimento del verde e delle opere pertinenziali, solo se non recuperabili all'interno di edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) superficie coperta (Sc) massima non superiore a mq 20 <una tantum>;
 - b) altezza massima tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60;

- c) altezza massima all'estradosso della copertura m 2,80; le coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, da preferirsi ai fini di adeguato inserimento ambientale, avranno altezza massima di colmo non superiore a m 3,00;
 - d) distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a m 5,00;
 - e) distanza dai confini (Dc) nulla; fatti salvi i diritti di terzi in materia di scarichi e vedute, è ammessa la costruzione in aderenza; si applicano le statuizioni del C.C.
- 4. Tali aree non concorrono a determinare superficie territoriale (St) e/o fondiaria (Sf) e non rientrano nella computazione con parametri edilizi e urbanistici.
 - 5. Per l'area contrassegnata nella cartografia di piano con la sigla < VI >, non è consentita la costruzione di quanto riportato al precedente comma 3°.
 - 6. Per l'area contrassegnata nella cartografia di piano con la sigla < VR >, sulla quale sono insediate le ex residenze dei dipendenti ex Manifattura Carminati, considerate le caratteristiche tipologiche, d'impianto, di prevalente inserimento degli edifici nell'area a verde privato, è previsto il mantenimento della situazione esistente; le destinazione d'uso sono quelle residenziali, si procede con intervento diretto, i tipi d'intervento ammessi sono quelli dell'art. 3.4.2, lettere a), b), c); è ammessa l'edificazione di edifici accessori o bassi fabbricati con soluzione unitaria e studio di corretto inserimento nell'area.

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

Art. 3.5.1

Norme generali

1. Sono ricomprese nel 'Sistema insediativo: usi produttivi, per beni e servizi' le aree e gli edifici utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività economiche, come definite dall'Agenzia delle entrate con aggiornamenti periodici; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. Sono ammesse destinazioni compatibili con le attività insediate, di tipo complementare e integrativo non moleste, nel rispetto dei limiti e delle norme relative all'area omogenea in cui si collocano.
3. È ammesso il mantenimento di destinazioni d'uso ammissibili anche se con valori percentuali maggiori di quelli previsti dalle norme relative all'area omogenea, purché compatibili con le attività insediate e con la possibilità, entro tali limiti dimensionali e solo nei casi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività.
4. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle distinte aree omogenee potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere ricostruiti o sostituiti da fabbricati con la medesima destinazione d'uso; dovrà essere prevista nel tempo la rilocalizzazione di dette attività con specifici programmi coordinati dall'Autorità comunale.
5. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su parere degli Organi competenti in materia, si richiederà con ordinanza dell'Autorità comunale, entro i tempi che saranno definiti di comune accordo, la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione in sede impropria.
6. Sono in tutti i casi ammessi sugli edifici esistenti, senza mutamento e/o modifica delle destinazioni d'uso, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti, dei processi produttivi e al recupero della dotazione di standard.
7. Le istanze per realizzare nuovi insediamenti e/o ampliare e/o adattare locali da adibirsi ad attività produttive artigianali ed industriali, dovranno essere preventivamente sottoposte a verifica di compatibilità da parte degli Organi competenti (analisi preliminare di rischio industriale).
8. Con riferimento alle disposizioni in materia di controllo dei pericoli di incidenti rilevanti (D.lgs. 105/2015 e DM del 09.05.2001) si specifica che le destinazioni previste o confermate dal presente piano debbono in ogni caso osservare i limiti indicati nelle definizioni stabilite dalla tab. 1 dell'allegato al DM 09.05.2001 per le categorie di vulnerabilità territoriale; è interessata l'area in carico alla Balchem Italia, oggetto di RIR, per la quale si richiamano anche le disposizioni di cui all'art. 3.5.2, comma 11°. Nella Tavola AT 08 'Elaborato tecnico R.I.R.' del PRGC sono individuate le aree di danno, l'area di esclusione e quella di osservazione dello stabilimento Balchem. Le aree di danno associate alle categorie di effetti 'elevata letalità (valore di soglia LC₅₀)' e 'lesioni irreversibili (valore di soglia IDLH)' sono desunte dal Rapporto di Sicurezza dello stabilimento Balchem presentato nel maggio 2016. Il limite dell'area di esclusione è determinato vincolando un'area di 300 metri dal confine di stabilimento secondo le indicazioni delle Linee Guida Regionali. Il limite dell'area di osservazione coincide con il limite delle aree più estese in cui è superato il 'valore di soglia LoC' desunte dal Rapporto di Sicurezza dello stabilimento Balchem presentato nel maggio 2016.
- 8bis. Per le azioni di pianificazione vigenti su tutto il territorio comunale, nell'area di osservazione e nell'area di esclusione si rimanda rispettivamente ai paragrafi 9.1, 9.2 e 9.3 dell'elaborato RIR in cui sono dettagliati i vincoli relativi alle rispettive aree.
- 8ter. Nelle aree di danno generate dallo stabilimento Balchem esterne ai confini di stabilimento e associate alla categoria di effetti 'elevata letalità' la compatibilità è limitata alle categorie territoriali D - E - F. Nelle aree di danno generate dallo stabilimento Balchem esterne ai confini di stabilimento e associate alla categoria di effetti 'lesioni irreversibili' la compatibilità viene limitata alle categorie territoriali C - D - E - F in equiparazione all'area di esclusione.

9. I nuovi insediamenti o gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno favorire la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate (APEA) che garantiscano elevata qualità in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente e all'inserimento nei contesti interessati anche attraverso la previsione di misure di tipo mitigativo e compensativo.
10. Le richieste d'intervento edilizio diretto dovranno essere accompagnate:
 - a) da una esauriente documentazione sulle caratteristiche strutturali dell'impresa, sulle caratteristiche dell'attività produttiva quali il tipo di produzione e il numero degli addetti esistenti e previsti a seguito dell'intervento richiesto, il carico urbanistico indotto;
 - b) da una esauriente documentazione atta a dimostrare i requisiti e l'idoneità degli impianti alle norme in materia di accettabilità per rumori, odori, fumi, polveri e per gli scarichi delle acque nonché per l'allontanamento dei rifiuti; l'adeguamento o la realizzazione delle necessarie attrezzature tecnologiche sono condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'uso degli impianti.
11. Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa, su aree private, è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia di cui al successivo art. 5.1.7.
12. Le norme del presente articolo si applicano nei limiti e con le specificazioni delle norme relative alle diverse aree omogenee di cui ai successivi articoli.

Art. 3.5.2

Aree produttive configurate e di completamento

Definizione:

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

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
 - attività manifatturiere del settore industriale e delle costruzioni (b1), escluse:
 - produzione di carne e di macellazione
 - preparazione e concia del cuoio, pelle, pellicce
 - fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio
 - fabbricazione di prodotti chimici, tranne le lavorazioni in atto
 - fabbricazione e lavorazione di prodotti farmaceutici
 - fabbricazione e rigenerazione di pneumatici, cemento, calce, gesso, calcestruzzo
 - metallurgia
 - attività artigianali di produzione e servizio (b2), con le esclusioni e le precisazioni contenute nelle destinazioni (b1)
 - attività di trasporto e magazzinaggio di beni e merci in genere (b4), esclusa quelle di logistica
 - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b6)
 - 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:
 - attività artigianali di servizio (b3)
 - commercio al dettaglio (c1)
 - commercio all'ingrosso (c3)
 - attività direzionali minute (e1)
 - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio, non superiore a mc 450, per ogni unità locale; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 1.500; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con intervento edilizio diretto; ove previsto, con intervento edilizio diretto convenzionato o strumento urbanistico esecutivo.
5. Sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo:
 - a) gli interventi che interessano superfici utili lorde superiori a mq 1.500 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità locali esistenti;
 - b) gli interventi per insediare nuove unità locali superiori a mq 1.500 di superficie utile lorda;
 - c) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle previsioni del PRGC, si procede con piano particolareggiato e contestuale variante o con specifica variante e successiva formazione di pianificazione urbanistica esecutiva.

Tipi di intervento ammessi:

6.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) demolizione;
 - e) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - f) nuova costruzione di edifici produttivi;
 - g) nuova costruzione di edifici residenziali per custode e/o proprietario.

Parametri:

7. Nell'intervento edilizio diretto e nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo:

- Uf (utilizzo fondiaria)	= 1,00 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 60%
- D (distanza costruzioni)	= articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini)	= articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade)	= articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
- Df (visuale libera)	= articolo 1.2.3
- H (altezza)	= 12 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
- Standard aree produttive	= dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 2 e 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 altri insediamenti.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per l'area contrassegnata con la sigla < R > con accesso da Via Roma, considerata l'attività insediata e il contesto circostante residenziale e per servizi, sono consentiti i soli interventi di cui al comma 6°, lettere a) e b); modificazioni o trasformazioni dell'attività insediata e degli edifici, tali da modificare il carico urbanistico e la situazione ambientale in essere, sono subordinati ad atti coordinati tra Amministrazione e Azienda e, se del caso, a specifica variante di piano.
11. Per l'area in carico alla Balchem Italia, posta nel Parco del Ticino, gli interventi sono subordinati alla verifica di conformità e di ammissibilità con il Piano d'Area del Parco del Ticino e al rispetto dei disposti normativi generali previsti dall'art. 3.5.1, in particolare da quanto previsto al comma 8°.
12. Le aree contrassegnate nella cartografia di piano con la lettera < d > sono riservate agli impianti di distribuzione dei carburanti; 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

s.m.i., le disposizioni attuative di cui alla DGR 07.07.2008 n. 35-9132 come modificate dalla DGR 06.06.2011 n. 21-2138, le seguenti disposizioni:

- a) gli impianti possono essere dotati di attività integrative di tipo autonomo quali servizi all'auto e all'automobilista (impianti di lavaggio, officine di riparazione), attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande);
 - b) dovrà essere verificato un rapporto di copertura massimo pari al 20% della superficie dell'area di localizzazione dell'impianto riconoscendo quantità maggiori solo se esistenti; nel caso di attività integrative di vendita il numero dei parcheggi da reperire è calcolato nel rispetto di quanto previsto dalla DGR richiamata;
 - c) le attività integrative sono connesse all'impianto di carburante, non possono essere cedute autonomamente e decadono con la chiusura definitiva dell'impianto;
 - d) per gli impianti esistenti gli interventi ammessi sono quelli del precedente comma 6° lettere a) e b); l'impianto posto in ingresso da Oleggio è disciplinato anche dall'art. 3.6.6 lettera d);
 - e) sono valide, per quanto applicabili, le disposizioni di cui ai precedenti commi 7° e 8°.
13. Per l'area contrassegnata con la sigla <PEC D21> deve essere affrontato organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti, garantendo la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedendo adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Art. 3.5.3

Aree produttive di completamento

Definizione:

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

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
 - attività manifatturiere del settore industriale e delle costruzioni (b1), escluse:
 - produzione di carne e di macellazione
 - preparazione e concia del cuoio, pelle, pellicce
 - fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio
 - fabbricazione di prodotti chimici
 - fabbricazione e lavorazione di prodotti farmaceutici
 - fabbricazione e rigenerazione di pneumatici, cemento, calce, gesso, calcestruzzo
 - metallurgia
 - attività artigianali di produzione e servizio (b2), con le esclusioni e le precisazioni contenute nelle destinazioni (b1)
 - attività di trasporto e magazzinaggio di beni e merci in genere (b4), esclusa quelle di logistica
 - attività di raccolta, trattamento recupero dei materiali (b5), escluse quelle di stoccaggio e lavorazione di materiali pericolosi (così come definiti all'allegato D della parte IV del D.lgs. 03.04.2006, n. 152), in particolare dell'amianto e simili
 - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b6)
 - commercio all'ingrosso (c3)
 - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
 - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
 - attività artigianali di servizio (b3)
 - commercio al dettaglio (c1)
 - attività espositive (c5)
 - attività direzionali minute (e1)

- residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio, non superiore a mc 450, per ogni unità locale; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 2.000; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi di intervento ammessi:

5. a) nuova costruzione di edifici produttivi;
b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.

Parametri:

6.

- Uf (utilizzo fondiaria)	= 1,00 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 50%
- D (distanza costruzioni)	= 10 m
- Dc (distanza confini)	= 10 m
- Ds (distanza strade)	= 10 m o fasce di rispetto
- Df (visuale libera)	= articolo 1.2.3
- H (altezza)	= 12 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
- Standard aree produttive	= dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 2 e 3.

Disposizioni particolari:

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. Per le aree denominate PE D19/1 e PE D20/1, già previste dal piano vigente con priorità di attuazione, ad approvazione del piano regolatore, è ammessa l'attuazione unificata con le aree rispettivamente denominate PE D19/2 e PE D20/2, come previsto dall'art. 5.1.1 comma 4.
10. Per le aree contrassegnate con le sigle <PE D15A>, <PE D19/1> e <PE D20/1> deve essere affrontato organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti, garantendo la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedendo adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Art. 3.5.4

Aree produttive di nuovo impianto

Definizione:

1. Sono le aree per insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, la cui estensione, ubicazione ed organizzazione deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli eventuali impianti tecnologici di uso comune, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento quali condizioni da conferire agli interventi per la dotazione qualitativa degli ambiti.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
 - attività manifatturiere del settore industriale e delle costruzioni (b1), escluse:
 - produzione di carne e di macellazione

	- preparazione e concia del cuoio, pelle, pellicce - fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio - fabbricazione di prodotti chimici - fabbricazione e lavorazione di prodotti farmaceutici - fabbricazione e rigenerazione di pneumatici, cemento, calce, gesso, calcestruzzo - metallurgia - attività artigianali di produzione e servizio (b2), con le esclusioni e le precisazioni contenute nelle destinazioni (b1) - attività di trasporto e magazzinaggio di beni e merci in genere (b4), esclusa quelle di logistica - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b6) - commercio all'ingrosso (c3) - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3) - servizi tecnologici (g4).																
3.	Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti: - attività artigianali di servizio (b3) - commercio al dettaglio (c1) - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4) - attività espositive (c5) - attività direzionali minute (e1) - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio, non superiore a mc 450, per ogni unità locale; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 2.000; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.																
4.	Compete all'Organo comunale, all'atto di rilascio dei singoli permessi di costruire, la verifica delle percentuali stabilite.																
	Modalità d'intervento:																
5.	Si procede con strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.																
6.	Lo strumento urbanistico esecutivo può, in casi motivati di difficoltà attuativa derivanti dalla frammentazione delle proprietà, essere promosso per <stralci> nel rispetto delle seguenti condizioni: a) lo stralcio proposto deve avere una superficie territoriale minima di mq 10.000; b) lo stralcio deve essere urbanizzabile in maniera autonoma ed accessibile dalla viabilità pubblica o, in caso contrario, prevedere in convenzione la realizzazione diretta da parte del proponente di tutte le opere necessarie a renderlo tale, ivi compresi gli allacci alle reti; c) in tal caso la localizzazione delle aree a standard, individuata nella cartografia di piano, è vincolante anche se la quota di competenza dello stralcio risulti superiore alla dotazione di legge.																
	Tipi di intervento ammessi:																
7.	a) nuova costruzione di edifici di cui alle destinazioni dei precedenti commi 2° e 3°; b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.																
	Parametri:																
8.	<table> <tr> <td>- Ut (utilizzo fondiaria)</td><td>= 1,0 mq/mq</td></tr> <tr> <td>- Rc (rapporto di copertura)</td><td>= 50%</td></tr> <tr> <td>- D (distanza costruzioni)</td><td>= 10 m</td></tr> <tr> <td>- Dc (distanza confini)</td><td>= 10 m</td></tr> <tr> <td>- Ds (distanza strade)</td><td>= 10 m o fasce di rispetto</td></tr> <tr> <td>- Df (visuale libera)</td><td>= articolo 1.2.3</td></tr> <tr> <td>- H (altezza)</td><td>= 12 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici</td></tr> <tr> <td>- Standard aree produttive</td><td>= dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 1, 2, 3.</td></tr> </table>	- Ut (utilizzo fondiaria)	= 1,0 mq/mq	- Rc (rapporto di copertura)	= 50%	- D (distanza costruzioni)	= 10 m	- Dc (distanza confini)	= 10 m	- Ds (distanza strade)	= 10 m o fasce di rispetto	- Df (visuale libera)	= articolo 1.2.3	- H (altezza)	= 12 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici	- Standard aree produttive	= dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 1, 2, 3.
- Ut (utilizzo fondiaria)	= 1,0 mq/mq																
- Rc (rapporto di copertura)	= 50%																
- D (distanza costruzioni)	= 10 m																
- Dc (distanza confini)	= 10 m																
- Ds (distanza strade)	= 10 m o fasce di rispetto																
- Df (visuale libera)	= articolo 1.2.3																
- H (altezza)	= 12 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici																
- Standard aree produttive	= dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 1, 2, 3.																

Disposizioni particolari:

9. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti.
10. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
11. La pianificazione urbanistica esecutiva dovrà in particolare prevedere la realizzazione, in unica fase, o per fasi successive, di tutte le opere infrastrutturali necessarie, in ogni caso con realizzazioni coordinate e contestuali agli interventi edilizi.
12. Il Comune farà proprio l'«Accordo di pianificazione» come previsto all'art. 4.3 delle NTA del PTP con i Comuni ricompresi nell'ambito Sud; in tal caso valgono gli impegni contenuti nello stesso accordo e saranno assunti nella predisposizione della pianificazione esecutiva al fine di conferire opportuna dotazione qualitativa dell'ambito; la previsione dell'intero ambito produttivo comporta la redazione anche del progetto di organizzazione delle «Aree a verde di rispetto ambientale» (cfr. art. 4.3.17), poste al perimetro dell'ambito, aventi funzioni di filtro ambientale, ambientamento prospettico delle costruzioni, schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature; dette aree possono costituire quota parte della dotazione di standard a verde, hanno specifica destinazione a verde alberato e potranno rimanere di proprietà privata con stipula di convenzione; la realizzazione sarà contestuale a quella degli interventi edilizi.
13. Per le aree denominate PE D19/2 e PE D20/2, qualora le aree adiacenti denominate rispettivamente PE D19/1 e PE D20/1 non siano già state realizzate, è ammessa l'attuazione unificata, come previsto dall'art. 5.1.1 comma 4.
14. Per le aree contrassegnate con le sigle <PE D15B>, <PE D19/2>, <PE D20/2> e <PE D22> deve essere affrontato organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti, garantendo la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedendo adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Art. 3.5.5**Aree ricettive configurate e di completamento****Definizione:**

1. Sono le aree destinate ad insediamenti ricettivi esistenti e quelle previste per il completamento urbanistico ed edilizio; in esse è previsto l'insediamento di attività delle aziende alberghiere.

Destinazioni proprie e ammesse:

2. Destinazioni proprie:
 - attività delle aziende alberghiere (d1)
 - 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:
 - artigianato di servizio (b3)
 - commercio al dettaglio (c1)
 - attività di servizio, private (g1)
 - residenza civile in insediamenti ricettivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio, non superiore a mc 450, per ogni unità locale.
4. Sono in contrasto tutte le destinazioni non previste dalle norme di legge che regolano le attività delle aziende alberghiere nonché i campeggi.

Modalità d'intervento:

5. Si procede con intervento edilizio diretto e, nei casi previsti, tramite strumento urbanistico esecutivo.

Tipi di intervento ammessi:

6. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

- b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
- c) sostituzione edilizia;
- d) demolizione;
- e) ampliamento e sopraelevazione;
- f) nuova costruzione di edifici ricettivi;
- g) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

7. Nell'intervento edilizio diretto e nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo:
- Uf (utilizzo fondiario) = 1,00 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 60 %
 - 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
 - Np (numero piani) = 3
 - Standard aree ricettive = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 2 e 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. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'art. 2.4.4.
10. Per l'area contrassegnata con la sigla < PE 8 PE 17 >, posta in fregio alla strada Marano - Mezzomerico e adiacente alla SS 32, sono validi i parametri e le prescrizioni contenute nel PEC approvato, fino a sua attuazione nel periodo di validità; si rileva che la massima altezza non può essere superiore a m 15,00 con 4 piani come da PRG allora vigente.

CAPO 6° - SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 3.6.1

Norme generali

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

- f) entro i limiti volumetrici delle abitazioni rurali o in edifici esistenti nel fondo o parti di essi, non più necessari per la conduzione dello stesso, è consentito l'esercizio di attività agrituristiche, ai sensi della LR 38/95 o di altre leggi di settore.
6. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare:
- | | |
|--|------------|
| a) terreni a seminativo, a prato, itticolture: | 0,02 mc/mq |
| b) terreni a colture specializzate (vigneti, frutteti e vivai): | 0,03 mc/mq |
| c) terreni a colture orticole o floricole specializzate: | 0,05 mc/mq |
| d) terreni a colture protette in serre fisse: | 0,06 mc/mq |
| e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno
(in misura non superiore a 5 ha per azienda): | 0,01 mc/mq |
7. Nelle aree per usi agricoli interessate da fasce e zone di rispetto, come indicate nella cartografia di piano, sono vietate nuove costruzioni e relative opere di urbanizzazione.
8. Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di spianamento e bonifica agraria del suolo, da eseguire nel rispetto delle disposizioni dell'art. 4.3.1 comma 4°, ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.
9. Le trasformazioni del suolo dovranno essere documentate ed autorizzate; in particolare:
- la rimozione, lo spostamento, la realizzazione di fossi e canali di irrigazione;
 - l'abbattimento o la messa a dimora di alberi di alto fusto;
 - le trasformazioni del suolo atte a migliorare la resa produttiva dello stesso nel rispetto degli assetti ambientali, idrici, idrogeologici e della salute pubblica.
10. Per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi sul territorio agricolo, si richiama l'articolo 1.2.3 alla definizione di <Area urbanizzata> nel quale sono espresse le condizioni per il rilascio di titoli abilitativi ove manchino alcune opere di urbanizzazione.
11. Deve essere rispettata, in ogni caso, la distanza minima di m 100 da ogni vicina area normativa destinata ad altro uso e delimitata dal PRGC; tale distanza interessa tutti gli interventi di nuova costruzione con particolare riferimento alle strutture agricole, alla residenza agricola, alle superfici colturali; essa è da intendere come doverosa fascia di salvaguardia dei tessuti edificati esistenti o previsti anche per garantirne le future espansioni.
12. Eventuali discordanze con il Piano di Sviluppo Rurale costituiranno automatica richiesta di variante al PRGC da recepire nelle forme e con le procedure previste ai sensi di legge.
13. Per quanto non previsto, e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 s.m.i.

Art. 3.6.2

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

- È consentito, ai sensi del comma 10° dell'art. 25 della LR 56/77 s.m.i., il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, previa istanza e pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura; non costituisce mutamento di destinazione d'uso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari.
- Sugli edifici rurali esistenti e inutilizzati, destinati ad usi agricoli o extragricoli, purché accatastati e/o autorizzati, sono ammessi interventi, anche da parte di soggetti attuatori non aventi titolo agricolo, con pagamento degli oneri relativi e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - gli interventi ammessi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5 e, per quelli ricadenti negli insediamenti rurali, nel rispetto delle 'modalità d'attuazione' relative alla predisposizione e presentazione dei progetti;
 - il recupero degli edifici rurali è consentito solo se gli stessi sono dotati di opere di urbanizzazione primaria anche in forma diretta e autonoma; devono essere reperiti spazi sia a parcheggio privato di cui all'art. 2.4.4, sia a parcheggio pubblico in ragione di mq 2,5/abitate/120 mc, ammettendo l'eventuale monetizzazione del parcheggio pubblico alle condizioni, verifiche, disposizioni vigenti nel Comune;

- c) per l'altezza interna dei locali oggetto di recupero si richiamano le disposizioni del RE; devono essere rispettate le prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità, sempre previste dal RE, e le norme sulle distanze, in particolare degli edifici, stabilite dalla presente normativa; il rapporto di copertura (Rc), riferito alle superfici dell'edificio principale e a quelle dell'edificio oggetto di recupero, non può superare il 40% per ogni singolo lotto formato o che si andrà a formare;
- d) il recupero di edifici rustici avviene prevedendo il superamento delle barriere architettoniche, idonee opere di isolamento termico;
- e) gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando gli eventuali incrementi consentiti dalle norme di piano;
- f) nel caso di edifici assoggettati a prescrizioni o vincoli di legge, è obbligatorio esperire le rituali procedure autorizzative presso gli Organi di tutela;
- g) tali recuperi non devono prevedere l'apertura di nuove strade d'accesso.

La struttura preesistente deve essere chiaramente percettibile ed avere una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del DM 05.07.1975 e deve essere inutilizzata alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente PRGC.

- 3. Nelle aree agricole, all'esterno degli insediamenti rurali, è consentito:
 - a) il recupero degli edifici rurali residenziali e loro riuso in residenza civile; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B con un incremento volumetrico <una tantum> di mq 25 di superficie utile lorda, ai fini distributivi ed igienici;
 - b) il recupero degli edifici rurali e loro riuso per attività agrituristiche e le, disgiunte o congiunte, attività ricreative, sportive e del tempo libero connesse e integrate con le attività e le caratteristiche dell'azienda agricola e dell'ambiente rurale; le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività principale, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B con un incremento volumetrico <una tantum> di mq 25 di superficie utile lorda ai fini distributivi ed igienici.
- 4. Nelle aree agricole, all'interno degli insediamenti rurali, è consentito:
 - a) il recupero degli edifici rurali residenziali e loro riuso in residenza civile e degli edifici rurali facilmente adattabili ad usi accessori e pertinenziali; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, ristrutturazione edilizia C nei casi documentati di degrado e in assenza di interesse ambientale e documentario; ai fini distributivi e igienici sono ammessi incrementi del 10% del volume esistente, fino a mc 150;
 - b) il recupero degli edifici rurali e loro riuso per residenza civile, per attività agrituristiche e le, disgiunte o congiunte, attività ricreative, sportive e del tempo libero connesse e integrate con le attività e le caratteristiche dell'azienda agricola e dell'ambiente rurale; le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività principale, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ristrutturazione edilizia C nei casi documentati di degrado e in assenza di interesse ambientale e documentario; sono ammessi incrementi del 20% del volume esistente, fino a mc 500.

Art. 3.6.3

Aree agricole produttive

Definizione:

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

Destinazione d'uso proprie e ammesse:

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

Modalità d'attuazione:

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

Tipi d'intervento ammessi:

6. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5, sono consentiti:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
 - d) sostituzione edilizia;
 - e) demolizione;
 - f) ampliamento e sopraelevazione;
 - g) nuova costruzione di edifici produttivi agricoli;
 - h) nuova costruzione di edifici residenziali rurali.

Parametri per le attrezzature agricole e zootecniche:

7.

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

Parametri per la residenza rurale:

8.

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

Disposizioni particolari:

9. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ristrutturazione edilizia ai fini distributivi ed igienici e accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% del volume esistente, fino a un massimo di mc 150, anche se eccedenti i mc 1.500 massimi previsti; è comunque consentito un aumento <una tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25.
10. Per le aree destinate ad infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamenti di animali di aziende non configurabili come attività agricola, ai sensi dell'art. 2135 del C.C., è prescritta una superficie libera pari ad almeno 2/3 dell'intero lotto oggetto d'intervento.
11. Nei poderi condotti a vigneto, frutteto, orto e apicoltura è ammessa la costruzione di nuovi ricoveri per attrezzi o il recupero di quelli esistenti funzionali alla coltivazioni in atto: per le nuove

costruzioni, anche di serre, il limite è di mq 20,00 di superficie coperta a 1 piano fuori terra per ogni fondo avente estensione minima di mq 3.000; nel caso di più fondi contigui appartenenti alla medesima proprietà è ammessa la nuova edificazione di una sola struttura; si prescrive il rispetto delle seguenti tipologie e finiture:

H = altezza massima, all'imposta della copertura m 2,00 e al colmo m 3,00;

- strutture verticali in muratura in mattoni a vista o con intonaco tinteggiato nei colori della gamma terrosa, con struttura di copertura in legno e manto di coppi e similari;
- sono ammesse costruzioni in aderenza su confine quando preesiste costruzione e all'interno della sua sagoma o sia stipulata una convenzione, da registrare e trascrivere, tra i proprietari confinanti.

Art. 3.6.4

Aree agricole con insediamenti rurali

Definizione:

1. Sono le aree con insediamenti rurali utilizzati in modo prevalente per attività agricole e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.
2. Gli insediamenti rurali sono individuati e classificati tipologicamente come 'edifici a corpo semplice' (organismi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche):

a1)	Cascina Vallazza	ricompresa nel Parco del Ticino	corpo semplice
a2)	Cascina Rascarola	ricompresa nel Parco del Ticino	corpo semplice
a3)	Cascina Cardano (Baraggia)	ricompresa nel Parco del Ticino	corpo semplice
a4)	Cascina Zendone	ricompresa nel Parco del Ticino	corpo semplice

3. Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi sono attuati compatibilmente con le norme di cui agli articoli 3.6.1, 3.6.2, 4.3.15.

Art. 3.6.5

Aree agricole con ex insediamenti rurali

Definizione:

1. Sono le aree con ex insediamenti rurali utilizzati in modo prevalente per attività residenziali di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.
2. Gli ex insediamenti rurali, ai quali è attribuito il toponimo originario, sono individuati e classificati tipologicamente come 'edifici a corpo semplice' (organismi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche):

a1)	ex Cascina Turchia		corpo semplice
a2)	ex Cascina Bianca		corpo semplice
a3)	ex Cascina Vajana		corpo semplice
a4)	ex Cascina Russia		corpo semplice
a5)	ex Cascina Pallanzotta		corpo semplice
a6)	ex Cascina S. Antonio		corpo semplice
a7)	ex Cascina Molinetto		corpo semplice
a8)	ex Cascina Molino	ricompresa nel Parco del Ticino	corpo semplice
a9)	ex Cascina Dogana	ricompresa nel Parco del Ticino	corpo semplice

3. Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, per gli insediamenti contrassegnati a8) e a9), sono attuati compatibilmente con le norme di cui agli articoli 3.6.1, 3.6.2, 4.3.15.

Destinazione d'uso proprie e ammesse:

4. Mantenimento della destinazione d'uso residenziale (a1); sono confermate le limitate attività produttive agricole ed extragricole.

5. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, recupero e riuso delle volumetrie rustiche esistenti sono valide le disposizioni dell'art. 3.6.2.
 6. 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 residue attività agricole (f4)
 - servizi tecnologici (g4).**Modalità d'intervento:**
 7. Si procede attraverso intervento edilizio diretto.
 8. In relazione alla tipologia di classificazione dell'insediamento rurale, di cui al precedente comma 2°, si procede con un <progetto puntuale> degli interventi esteso all'intero complesso di edifici di pertinenza della proprietà, allegando idonea documentazione che illustri l'evoluzione e la strutturazione dell'insediamento.
- Tipi d'intervento ammessi:**
9. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5, sono consentiti:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) restauro conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C; gli interventi sono finalizzati a preservare l'impronta tipologica, l'altezza originaria dei fabbricati, il riconoscimento della tipologia originaria;
 - e) demolizione; gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione di elementi non compatibili, quali corpi estranei e superfetazioni, che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici e di impianto dei singoli edifici;
 - f) gli interventi consentiti devono essere realizzati prioritariamente attraverso il recupero degli edifici e dei rustici inutilizzati esistenti; solo in assenza di alternative è ammesso l'utilizzo degli incrementi di cui all'art. 3.6.2.
- Parametri e prescrizioni:**
10. L'indice di densità fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente ammettendo gli aumenti derivanti da interventi di ristrutturazione di tipo B e degli incrementi ammessi di cui all'art. 3.6.2.
- Disposizioni particolari:**
11. Con dimensioni commisurate allo stretto fabbisogno familiare, sono ammessi il mantenimento e la nuova costruzione di attrezzature adibite ad avicoltura e cunicoltura.
 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 2.4.1 e 2.4.2.
 13. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi rustici, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.2.3.

Art. 3.6.6

Aree agricole con insediamenti sparsi

Definizione:

1. Sono le aree con insediamenti sparsi a prevalente a destinazione residenziale, con edifici di origine rurale o di recente edificazione, localizzate all'esterno dell'abitato. Esse sono contrassegnate da specifica simbologia. Le finalità del piano sono di confermare gli insediamenti esistenti consentendo limitate integrazioni, completamenti funzionali, recupero e riuso di volumetria esistente.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Mantenimento della destinazione d'uso residenziale (a1); sono confermate le limitate attività produttive extragricole.

3. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, recupero e riuso delle volumetrie rustiche esistenti sono valide le disposizioni dell'art. 3.6.2.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento:

5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5, per quanto pertinenti, sono consentiti:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - d) limitati aumenti volumetrici <una tantum> in ampliamento e sopralzo, a completamento degli edifici esistenti e nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - nel caso di lotto con più unità abitative esistenti, è ammesso incrementare fino a mq 120 di superficie utile lorda ogni unità abitativa esistente;
 - nel caso di lotto con singola unità abitativa, è ammesso incrementare fino a mq 120 di superficie utile lorda l'unità abitativa esistente consentendo, per sdoppiamento del nucleo familiare, una nuova unità abitativa fino a mq 120 di superficie utile lorda;
 - nel caso di lotto con attività produttiva insediata, è ammesso incrementare del 10% la superficie coperta esistente; in ogni caso il rapporto di copertura non potrà eccedere il 50% della superficie fondiaria di pertinenza e la costruzione in ampliamento non potrà superare mq 200 con 1 piano fuori terra;
 - e) edifici accessori o bassi fabbricati, nel rispetto in particolare dell'art. 2.2.1 comma 3°;
 - f) negli interventi consentiti è prioritario il recupero della volumetria disponibile inutilizzata.

Parametri:

- 6.
- | | |
|------------------------------------|--|
| - If (indice di densità fondiaria) | = esistente e aumenti ammessi <una tantum> |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 33% |
| - D (distanza costruzioni) | = articolo 1.2.3 |
| - Dc (distanza confini) | = articolo 1.2.3 |
| - Ds (distanza strade) | = articolo 1.2.3 |
| - Df (visuale libera) | = articolo 1.2.3 |
| - H (altezza) | = 7,50 m (o pari all'esistente) |
| - Np (numero piani) | = 2 |

Disposizioni particolari:

7. Con dimensioni commisurate allo stretto fabbisogno familiare, sono ammessi il mantenimento e la nuova costruzione di attrezzature adibite ad avicoltura e cunicoltura.
8. 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.
9. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi rustici, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.2.3.
10. Devono essere riservati, in interventi di ampliamento e sopralzo, idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
11. Gli interventi sugli edifici esistenti, sia a tipologia residenziale sia rurale, dovranno rispettare il carattere dell'ambiente agricolo circostante; negli interventi di risanamento, ristrutturazione e completamento dovranno essere conservate le testimonianze ed i caratteri dell'architettura spontanea, le murature a vista, le coperture a falda; sono vietati i tetti piani, i prefabbricati, i materiali e colori in contrasto con le predominanti dell'ambiente.
12. La cartografia di piano individua le aree ma non le singole unità immobiliari frazionate e ricomprese nelle stesse; in sede di presentazione dei progetti d'intervento dovranno essere documentate le unità immobiliari interessate nel rispetto di quanto previsto all'art. 1.1.4.

Definizione:

1. Sono le aree ricomprese nell'ambito denominato 'Zone di salvaguardia del Parco del Ticino, sub - ambito 3a' e destinate ad attività agrituristiche con centri sportivi polivalenti ed attività del tempo libero.

Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Destinazioni proprie: attrezzature di servizio pertinenti le specifiche attività sportive e ricreative: scuderie per cavalli, maneggio coperto, campo per il gioco delle bocce, campi da tennis, parco giochi per bambini, attrezzature sportive e ricreative al chiuso e all'aperto.
3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate comprendenti le attrezzature comunitarie funzionali alla ricettività ed alla ristorazione (club - house), alloggio per custode ed addetti, servizi, spogliatoi, depositi.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi di intervento ammessi:

5.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria (per gli edifici esistenti);
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) demolizione;
 - e) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - f) nuova costruzione.

Parametri:

6.

- If (indice di densità fondiaria)	= 0,04 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 3,00 %
- D (distanza costruzioni)	= articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini)	= 20 m
- Ds (distanza strade)	= 20 m
- Df (visuale libera)	= articolo 1.2.3
- H (altezza)	= 7,50 m per edifici multipiano
- Np (numero piani)	= 2
- Standard	= verde attrezzato: 3 mq/100 mq Sf, da convenzionare ad uso pubblico
	= parcheggi: 2 mq/100 mq Sf, da convenzionare ad uso pubblico.

Disposizioni particolari:

7. Si specifica che per la porzione ricadente nel limite 'Aree agricole inedificabili', così come classificate dal PTR Ovest Ticino, ancorché diversamente rappresentate sulla cartografia, non sono acconsentiti interventi edificatori, nonché interventi che comportano modificazioni o alterazioni morfologiche dello stato dei luoghi.
8. Le potenzialità edificatorie acconsentite, di cui al precedente comma 6°, sono comprensive della consistenza edilizia in atto.
9. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, dovranno essere previsti:
 - uno studio paesistico particolareggiato relativo all'organizzazione spaziale e morfologica dell'insediamento, alle tipologie edilizie da utilizzare, ai materiali, alle altezze e sagome consentite soprattutto al fine di preservare la visuale paesaggistica sul tratto di costa boscata in adiacenza del Castello e per ricercare la migliore connotazione complessiva;
 - uno studio di ambientazione paesistica particolareggiato degli interventi nel complessivo contesto del paesaggio agrario finalizzato ad eliminare/attenuare gli impatti ambientali con-

nessi e conseguenti all'insediamento, anche con formazione di schermature naturali da realizzarsi con essenze arboree locali;

- tutti gli interventi di nuova costruzione, nonché quelli ricadenti su manufatti rurali esistenti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e edilizi tradizionali presenti nel contesto, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni e ai manti di copertura; tali interventi non dovranno comunque alterare l'immagine consolidata del paesaggio agrario, inserendosi in modo da eliminare/mitigare i conseguenti impatti;
- nelle costruzioni è vietato l'impiego di materiali di finitura incongrui con le caratteristiche del paesaggio agrario; devono essere previste specifiche norme a garanzia dei trattamenti superficiali, delle coloriture e tinteggiature, dei materiali dei serramenti, dei sistemi di chiusura, delle gronde; la copertura sarà a falde e manto in tegole laterizie, preferibilmente coppi;
- sono a carico del soggetto attuatore, la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie, e soggette a parere di idoneità, connesse con l'insediamento (viabilità e accessi, servizi, allacciamenti, trattamento acque reflue).

10. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.

11. In considerazione delle peculiarità ambientali e paesaggistiche dell'area, tenuto conto della prossimità del Parco Naturale della Valle del Ticino, si prescrive che la pianificazione esecutiva sia sottoposta a procedura di Valutazione d'Incidenza, di cui alla LR 19/2009 s.m.i. (Allegato D) e al DPR 357/97 (Allegato G). Nel caso in cui la pianificazione esecutiva non sia già stata sottoposta a procedura di Valutazione di Incidenza, deve essere verificata l'assoggettabilità a Valutazione di Incidenza del progetto ai sensi dell'art. 43 della LR 19/2009, fatti salvi i casi di esclusione di cui all'art. 2, comma 7 delle 'Misure di conservazione generali'.

Art. 3.6.8

Aree agricole di recupero ambientale

1. Sono le aree individuate in cartografia con il simbolo < RA > interessate da pregressa attività di cava e destinate, previo recupero ambientale, a prevalente uso agricolo.
2. Gli interventi di recupero ambientale e le disposizioni connesse (messa in sicurezza del sito, modalità ed interventi attuativi), sono soggette alle prescrizioni dell'art. 4.3.16.

TITOLO IV

CAPO 1° - VINCOLI

Art. 4.1.1

Norme generali

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

Art. 4.1.2

Vincolo idrogeologico

1. Nelle aree interessate a vincolo idrogeologico, riportate nella specifica carta dei vincoli, ai sensi del R.D. 3267/1923 (prot. 4491 posiz. II.1.86 in data 29.05.1958 del Corpo Forestale dello Stato, Ispettorato dipartimentale di Novara), e della successiva LR 45/89, non sono ammessi interventi di trasformazione dei suoli che possano alterare l'equilibrio idrogeologico.
2. In ogni caso eventuali interventi, nel rispetto delle presenti norme, sono soggetti a quanto disposto dagli artt. 30 e 30bis della LR 56/77 s.m.i. e al rilascio di autorizzazione a norma della LR 45/89 s.m.i.

Art. 4.1.3

Vincolo aeronautico

1. Al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, l'ENAC individua le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti e stabilisce le limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale.
2. Le zone di cui al primo comma e le relative limitazioni sono indicate dall'ENAC su apposite mappe pubblicate mediante deposito nell'ufficio del comune interessato.
3. Si richiamano le disposizioni vigenti in materia e in particolare il codice della navigazione, di cui alla legge 58/63, successivamente modificato con D.lgs. 09.05.2005, n. 96.

CAPO 2° - FASCE DI RISPETTO

Art. 4.2.1

Norme generali

1. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla manutenzione, all'integrazione, alla realizzazione:
 - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia, per l'erogazione di pubblici servizi e di quelle destinate alla pubblica utilità;
 - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi ciclo-pedonali;
 - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti oltre ad interventi di recupero ambientale.
2. Fatte salve le specifiche ammissibilità disciplinate nei successivi articoli, sono ammessi sugli edifici esistenti, non interessati da procedura di espropriazione o abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento alcuno di volume né di superficie coperta, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi, ove ammissibili per destinazioni d'uso proprie e ammesse e per altri vincoli impressi.
3. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi ricadenti nelle fasce di rispetto è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario o gestore, per quanto di sua competenza.
4. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici.
5. L'individuazione cartografica dei limiti delle fasce di rispetto, e delle stesse fasce, ha valore indicativo; l'esatta individuazione, anche in difformità di rappresentazione cartografica, è effettuata con misurazioni in loco assumendo i criteri ed i metodi di seguito precisati.
6. Le fasce di rispetto della viabilità e delle acque sono da considerare aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92 (regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo).

Art. 4.2.2

Fascia di rispetto della viabilità principale

1. Nella fascia di rispetto a protezione delle strade, degli incroci, dei nodi viari, è vietata ogni nuova edificazione per garantire la sicurezza del traffico, la possibilità di ampliare o integrare le sedi stradali, nonché di costruire ulteriori allacciamenti e/o derivazioni.
2. La profondità di detta fascia, a partire dal confine stradale e da misurarsi in orizzontale con perpendicolare all'asse della strada, salve fasce maggiori riportate nella cartografia di piano, non può essere inferiore a:
 - a) fuori dai centri abitati:
 - 1) m 30,00 per le strade di tipo C (statali, provinciali);
 - 2) m 20,00 per le strade di tipo F (comunali, ex vicinali);
 - b) fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal piano, sia con attuazione diretta che con strumento urbanistico esecutivo:
 - 1) m 10,00 per le strade di tipo C (statali, provinciali);
 - 2) m 10,00 per le strade di tipo F (comunali, ex vicinali).
3. La fascia di rispetto stradale può essere modificata nel tempo sia per diversa classificazione o riclassificazione delle strade sia per variazione alla delimitazione del centro abitato; in tali casi, previa approvazione delle variazioni come disposto dal Codice della Strada e suo Regolamento, la modificazione di detta fascia non costituisce variante al PRGC.
4. Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, ricadenti nella fascia di rispetto della viabilità, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3.6.3 comma 9°; gli ampliamenti, non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, devono avvenire sul lato opposto al bene da salvaguardare.

5. Le aree ricomprese nella fascia di rispetto della viabilità costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di eventuali benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione.
6. Dovranno sempre e comunque essere rispettate le disposizioni del DL 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e del DPR 495/92 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.
7. All'interno della fascia di rispetto sono consentiti gli impianti stradali di distribuzione di carburanti (stazioni di rifornimento, stazioni di servizio, chioschi) comunque non in corrispondenza con tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari; gli impianti, e le aree ad essi destinate, devono rispettare i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle leggi di settore.

Art. 4.2.3

Fascia di rispetto della ferrovia

1. Nella fascia di rispetto della ferrovia, individuata nella cartografia di piano nel rispetto del DPR 11.07.1980 n. 753, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, da misurarsi in proiezione sul piano orizzontale dal limite di occupazione della più vicina rotaia, è pari a m 30; in tali aree, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
3. Ai sensi dell'art. 5.8 del PTP, non sono ammesse ulteriori deroghe alla fascia di rispetto minima prevista ai precedenti commi.
4. Sono ammesse opere pubbliche, anche residenziali, funzionali alle strade ferrate, i depositi di materiale ferroviario, per le quali vale comunque il regime delle pertinenze.

Art. 4.2.4

Fascia di rispetto delle acque principali

1. Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, dei laghi naturali, artificiali e zone umide, individuata nella cartografia di piano nel rispetto dell'articolo n. 29 della LR 56/77 s.m.i., è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione.
2. Per il Fiume Ticino le fasce di rispetto sono regolate dalle fasce fluviali del P.A.I. di cui al successivo art. 4.4.1, comma 2°.
3. Per i corsi d'acqua, di importanza primaria, la profondità della fascia di rispetto, 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 (Canale Regina Elena, Roggia Molinara, Roggia Nuova di Oleggio);
 - b) 50 m dal ciglio superiore, per i tratti non arginati (Rio Rito);
 - c) 100 m dal ciglio superiore, per i tratti non arginati (Torrente Agamo).
4. Per i corsi d'acqua, di importanza secondaria (reticolo minore), si richiamano le norme di cui all'art. 4.4.1, comma 2°, punto 11, lett. i) e punto 12, lett. f).
5. Le sorgive e i fontanili attivi (fontanile Molinetta, Piaconi, Calussa), sono tutelati nel rispetto delle seguenti norme:
 - a) divieto di apertura di pozzi nel raggio di m 200 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;
 - c) entro tali fasce è vietato qualunque intervento di modifica dello stato attuale dei luoghi, fatti salvi quelli di recupero ambientale e rimboschimento.
6. Il rilascio di titoli abilitativi per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, fino alla ristrutturazione di tipo A, è subordinato a puntuali indagini geologico-tecniche e/o idrauliche atte a verificare la compatibilità degli interventi con lo stato dei luoghi.

7. 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.
8. Per i corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche, di cui al RD 1775/33 (Torrente Agamo, Rio Rito, Fiume Ticino) e riconfermati dal PPR approvato nel 'Catalogo dei beni paesaggistici - seconda parte - aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04' e nella tavola P 2.3, è istituita una fascia di interesse paesaggistico della profondità di m 150, dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo procedurale di cui al D.lgs. 42/04 art. 142 (ex Galasso); tale fascia è sottoposta al regime autorizzativo, di cui alla LR 32/08, e alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.8.

Art. 4.2.5

Fascia di rispetto cimiteriale

1. Ai sensi della LR 56/77 s.m.i., art. 27, comma 6, è fatto divieto di costruire intorno al cimitero nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dallo strumento urbanistico vigente.
2. Si richiamano le procedure e le ammissibilità previste ai commi 6bis, 6ter e 6quinqües, ivi previste della legge sopra richiamata.
3. Nella fascia di rispetto del cimitero è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 13, comma 3 lettere a), b), c) e d) della LR 56/77 s.m.i., nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale del 10% della superficie utile lorda.

Art. 4.2.6

Fascia di rispetto da impianti tecnologici

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

aree di salvaguardia come ridefinite (a norma del D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00 e D.lgs. 152/06, e del D.P.G.R. 15/R del 11.12.2006) con D.D. regionale n. 28 del 03.02.2014, pubblicata sul BUR n. 17 del 24.04.2014, che si richiama espressamente; sono previsti:

 - 1) zona di tutela assoluta, avente forma poligonale (porzione di territorio più interna, immediatamente circostante l'opera di captazione, coincidente col mappale di pertinenza); in essa si applicano tutte le prescrizioni previste dalle norme sopracitate;
 - 2) zona di rispetto ristretta, coincidente con la zona di tutela assoluta; in essa si applicano tutte le prescrizioni previste per la zona di tutela assoluta;
 - 3) zona di rispetto allargata, avente forma sub-ellittica; in essa sono valide le prescrizioni previste dall'art. 6 del D.P.G.R. 15/R del 11.12.2006.

- | | |
|---|--|
| b) Collettori fognari e condotte idriche: | m 10 dall'asse della tubazione del collettore fognario acque reflue; m 3 dall'asse delle condotte idriche e collettori fognari principali, ove questi non ricadano su sedi stradali esistenti o previste. |
| c) Metanodotti: | m 20,00 dall'asse delle tubazioni DN 1200 con pressione a 75 bar; m 10,50 dall'asse delle tubazioni principali; m 20 da centraline di riduzione. |
| e) Elettrodotti: | definiti come insieme delle linee elettriche delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione; si richiamano le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 (ELF); la fascia di rispetto è determinata con riferimento all'obiettivo di qualità e alla portata dell'elettrodotto; per la definizione dei criteri di calcolo della fascia di rispetto e della fascia stessa, si richiama l'art. 6 del DPCM; la cartografia di piano riporta l'asse per determinare la fascia di rispetto delle linee esistenti; ha valore indicativo e deve essere verificato in loco in accordo con l'Ente in sede di richiesta del nullaosta. |

Art. 4.2.7

Fascia di rispetto da impianti o da particolari tipologie

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

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

Art. 4.3.1

Norme generali per la tutela ambientale

1. Le norme contenute nel presente articolo costituiscono integrazione e specificazione della normativa generale vigente in materia di ecologia, salvaguardia ambientale e paesaggistica, tutela igienico-sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali, la cui applicazione deriva da disposizioni di leggi vigenti e dal RE.
Per quanto non previsto, e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del PTR Ovest Ticino, approvato con DCR n. 417-11196 in data 23.07.1997, se non in contrasto con le prescrizioni del PPR (cfr. art. 3 delle NdA del PPR) e del PTP.
- 1bis. Le misure di mitigazione e compensazione previste dal PRG, di cui alle seguenti specificazioni, sono da rendere operative in relazione al tipo di intervento previsto; in particolare per i piani esecutivi con la trattazione specifica in fase di progetto degli interventi e apposito atto di impegno in convenzione, mentre per i permessi di costruire con le apposite disposizioni contenute nel titolo richiesto. La definizione degli interventi di mitigazione e compensazione deve dare riscontro alle indicazioni riportate dai documenti predisposti dalla Regione Piemonte per la gestione ed il controllo delle specie alloctone invasive, approvati con DGR n. 33-5174 del 12.06.2017 'Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale'.
2. È fatto obbligo di tutelare gli stati ambientali positivi riabilitando gli stati critici attraverso la ricostruzione, in senso fisico, degli elementi venuti meno con particolare attenzione al suolo, alle acque, all'atmosfera, alla vegetazione, alle strutture insediative.
3. Nel rispetto delle prescrizioni progettuali dalle presenti norme, richiamate le Norme generali del PTR Ovest Ticino art. 4, si assumono le seguenti definizioni:
 - a) conservazione del paesaggio: azione di semplice mantenimento degli elementi esistenti, naturali ed antropici, caratterizzanti il paesaggio; si attua con interventi limitati alla semplice manutenzione, senza alcuna alterazione dei singoli componenti e dei loro rapporti;
 - b) restauro del paesaggio: azione di ricostruzione, ricomposizione o completamento dei segni relativi alle componenti naturali ed antropiche caratterizzanti un paesaggio di valore particolare sotto il profilo culturale, storico - artistico o ambientale;
 - c) 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;
 - d) recupero ambientale: azione finalizzata alla ricostruzione dei luoghi degradati, ove non sia ipotizzabile un restauro ambientale o dove non sia più proponibile ricomporre l'originaria situazione naturale; da svolgere con riedificazione naturale, anche con tecniche d'ingegneria naturalistica;
 - e) sistemazione ambientale: azione finalizzata alla valorizzazione complessiva del contesto di tipo naturale o seminaturale, quale la costituzione di piantumazioni (essenze arboree e arbustive), cortine e piantagioni, avendo cura, nel progetto di sistemazione, di considerare:
 - 1) la varietà ed i tipi di essenze da mettere a dimora;
 - 2) l'ampiezza della zona protetta e l'altezza delle essenze;
 - 3) la larghezza ed i filari onde ovviare alle fallanze e ai danni degli alberi della cortina;
 - 4) la densità delle cortine;
 - 5) la disposizione delle cortine e delle essenze (casuale, parallele ortogonali alla direzione del vento dominante oppure con formazione di campi chiusi).

1 - DISCIPLINA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

4. È fatto divieto di eseguire movimenti terra significativi quali rilevati, sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, colmate in assenza di titolo abilitativo suffragato da adeguati studi di carattere

geotecnico; i livellamenti, gli spianamenti, le colmate, le bonifiche agrarie sono disciplinate dalle seguenti norme:

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

2 - DISCIPLINA ANTINQUINAMENTO E IGIENICO - SANITARIA

7. Tutte le costruzioni e gli impianti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere dotati di dispositivi contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, di materiali solidi e liquidi di rifiuto; non sono consentiti, in ogni caso, scarichi in fognatura:
- a) senza un preventivo piano d'impegno di urbanizzazione;
 - b) senza la preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli Organi competenti in relazione ai tipi e alla composizione chimica e organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti;
 - c) senza la separazione, ove possibile, dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere); quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di m² 500, si dovrà provvedere - mediante appositi separatori - a convogliare le acque di prima pioggia - previo trattamento - nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti da esercitare anche con stoccaggio momentaneo, onde consentire il recapito nel sottosuolo e/o nelle acque superficiali e/o per irrigazione di aree verdi esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo;
 - d) il RE specifica e dettaglia i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale smaltimento delle acque reflue.
8. 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.
9. Nel caso di interventi di completa ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, devono essere previsti:
- a) appositi spazi, interni agli edifici e/o localizzati nell'area d'intervento, organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti; le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario; compensano altre dotazioni previste;
 - b) misure di mitigazione dell'inquinamento acustico, verso l'esterno e/o verso l'interno, da attività o infrastrutture che producono rumore, nel rispetto delle soglie previste dalla normativa vigente;
 - c) la permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi, con le disposizioni contenute all'art. 2.4.2.
10. 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.

11. In materia di siti inquinati, ai sensi del D.M. 25.10.1999, n. 471, s.m.i., 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

12. In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi comunitarie, statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, su tutto il territorio comunale:
- a) non è consentito danneggiare o abbattere alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico; gli interventi sono subordinati ad autorizzazione rilasciata dagli Organi competenti;
 - b) non è consentita l'introduzione intensiva di specie vegetali estranee all'ambiente;
 - c) gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano d'intervento.
13. Parte integrante del progetto edilizio, in particolare nel caso di completa ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, è il progetto di sistemazione degli spazi aperti, consistente in:
- a) rilievo delle alberature d'alto fusto esistenti, loro riporto nelle planimetrie e, se richiesto, documentazione fotografica; gli interventi, per le parti in sottosuolo, devono rispettare tali alberature avendo cura di non offendere gli apparati radicali;
 - b) organizzazione delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la delimitazione delle zone a coltivo e la definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate;
 - c) formazione di aree permeabili a verde compresa, se del caso, la formazione di siepi a ridosso di nuove recinzioni;
 - d) formazione di piantumazioni, in ragione di un < albero > ogni 250 mc di ricostruzione e/o nuova costruzione di uso residenziale; le scelte arboree ed arbustive vanno documentate.

4 - DISCIPLINA PROGETTUALE DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

14. Il PRGC promuove la valorizzazione ambientale delle componenti urbane ed extraurbane e la progettazione sostenibile favorendo, in particolare, la bioarchitettura, il risparmio energetico, l'uso delle energie rinnovabili; con separati provvedimenti l'Amministrazione comunale predisporrà:
- a) incentivi/adeguamenti 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.

Art. 4.3.2

Beni culturali e paesistico-ambientali, repertori, procedure

1. Il PRGC riconosce, ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. e delle leggi di riferimento statali e regionali, i beni culturali e quelli paesistico - ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti; il repertorio è contenuto nell'Allegato A che si richiama e meglio illustrato nel fascicolo denominato AT d 'Repertori comunali beni paesistici, ambientali e storici'.
2. Ogni intervento da eseguire su beni culturali soggetti a vincolo di tutela, di cui al D.lgs. 42/04 Parte Seconda, è sottoposto a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente.
3. Ogni intervento da eseguire su beni culturali e paesaggistici, di cui al D.lgs. 42/04 Parte Terza, tutelati dalla legge o in base alla legge, è subordinato ad autorizzazione paesaggistica; sull'istanza di autorizzazione, corredata dal progetto degli interventi e dalla prescritta documentazione, si pronuncia:
- a) Commissione regionale: per quanto previsto alla LR 32/08 all'art. 3, comma 1°;
 - b) Commissione regionale: per piani particolareggiati (LR 56/77 s.m.i. art. 40 comma 8°), piani di recupero (LR 56/77 s.m.i. art. 41bis comma 6°), programmi integrati di riqualificazione urbana (LR 18/96) che comprendano immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati a norma dei punti 1) e 2) del comma 1° dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i.;
 - c) Commissione locale: per i pareri previsti all'art. 146 del D.lgs. 42/04 in applicazione della subdelega conferita dalla Regione al Comune;

- d) Commissione locale: per interventi soggetti a titoli abilitativi (LR 56/77 s.m.i. art. 49 comma 15°) relativi alle aree ed agli immobili che il PRGC definisce di interesse storico - artistico, ove non sussistano vincoli del precedente comma 2°.
4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto ai titoli abilitativi legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.
5. L'Autorità competente, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi.

Art. 4.3.3

Aree d'interesse archeologico

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

Art. 4.3.4

Costa alta di Marano Ticino (SA 1a)

-
1. Il PRGC individua in cartografia la 'Costa alta di Marano Ticino', di cui alla SA 1a del PTR Ovest Ticino, quale ambito che interessa il ciglione che segna il salto tra due successivi terreni a quote diverse, a prevalente uso boscato ed integralmente sottoposto a vincolo idrogeologico.
2. Le limitazioni d'uso del suolo e l'alta rilevanza paesistica implicano la sua inedificabilità assoluta; per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.
3. Sono prescritte azioni finalizzate alla conservazione e al restauro del paesaggio (cfr. art. 4.3.1) oltre che la redazione di uno studio per l'inserimento dell'emergenza naturalistica e storica, detta del 'Castello', nel contesto paesaggistico, assunto dal Comune o da redigere congiuntamente agli interventi previsti nelle 'Aree speciali' di cui all'art. 3.6.5.
4. Le aree boscate esistenti, che dovranno essere integrate e completate nelle parti scoperte, richiamate le prescrizioni di cui all'art. 20 del PTR Ovest Ticino e dell'art. 4.3.9, sono sottoposte a criteri di gestione selvicolturale finalizzati alla valorizzazione paesistico - ambientale dei boschi ed al conseguimento di un miglior equilibrio dell'assetto idrogeologico, favorendo gli interventi di manutenzione, tagli curazionali, ripulitura e in generale tutti gli interventi finalizzati al rinnovo naturale, privilegiando la conversione del ceduo verso l'alto fusto e la progressiva riduzione della robinia.
5. L'ambito è soggetto a piano di assestamento forestale del Parco del Ticino, quale stralcio del medesimo.
6. Gli interventi e/o i lavori che possano modificare o alterare lo stato fisico o l'aspetto dei luoghi, compresi i tagli, ai sensi della LR 32/08 e richiamate le prescrizioni dell'art. 20 del PTR Ovest Ticino, sono soggetti a preliminare autorizzazione, fatti salvi gli interventi espressamente esclusi dalle leggi e normative richiamate.

Art. 4.3.5

Costa tra Marano Ticino e Oleggio (SA 1b)

-
1. Il PRGC individua in cartografia la 'Costa tra Marano Ticino e Oleggio', di cui alla SA 1b del PTR Ovest Ticino, quale ambito che interessa il ciglione della costa alta di Marano Ticino, proseguente in direzione Sud, e il ciglione secondario che si stacca in direzione Est, delimitando tre adiacenti terrazzi posti a quote diverse, a prevalente uso boscato.
2. Le limitazioni d'uso del suolo e l'alta rilevanza paesistica ed ambientale, con prevalenza di paesaggio seminaturale, caratterizzato da boschi di latifoglie a copertura fitta, implicano la sua inedificabilità assoluta; per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

3. Sono prescritte azioni finalizzate alla conservazione e al restauro del paesaggio (cfr. art. 4.3.1).
4. Sono valide e si richiamano le norme di cui all'art 4.3.4, commi 4°, 5°, 6°.

Art. 4.3.6

Zona di salvaguardia del Parco del Ticino (SA 3a, 3b)

1. Il PRGC individua in cartografia le 'Zone di salvaguardia del Parco del Ticino', di cui alla SA 3 e all'articolo 10 delle Norme Generali, quale ambito costituente la piana, in parte agricola ed in parte classificata come 'Aree speciali' di cui all'art. 3.6.5, di estensione territoriale limitata ma di delicata rilevanza paesistica, compresa tra la costa boscata (di cui alle SA 1a e SA 1b) e il Parco del Ticino.
2. Per l'intero ambito perimetrato, che ricomprende il sub - ambito 3a e 3b, in attesa di recepimento nel Piano regionale delle aree protette (LR 12/90), sono valide le seguenti norme generali:
 - sono vietati gli interventi che comportano la sostanziale modificazione o alterazione morfologica dello stato dei luoghi, con particolare riferimento ad ogni tipo di attività estrattiva;
 - l'attività agricola si esercita nelle aree entro cui è attualmente praticata; le tecniche colturali debbono orientarsi verso una maggior compatibilità ambientale ai sensi del regolamento CEE 2078/92; in tal senso l'area costituisce zona di priorità e privilegio per l'applicazione dei benefici e degli incentivi di cui al citato Regolamento CEE 2078/92;
 - è vietata l'apertura di nuove strade mentre è consentito l'adeguamento di quelle esistenti esclusivamente in funzione delle attività agricole e forestali;
 - sono da incentivarsi gli interventi per l'impianto di siepi campestri e alberate anche isolate.
3. Per il sub - ambito 3a, al fine di preservare la visuale paesaggistica sul tratto di costa boscata in adiacenza del Castello (cfr. SA 1a) le aree agricole sottostanti, individuate nelle tavole di piano con apposita simbologia, sono soggette a vincolo di inedificabilità.
4. Per il sub - ambito 3b, gli eventuali interventi edilizi, consentiti esclusivamente se connessi all'attività agricola e/o agrituristica, possono essere autorizzati solo previa formazione di apposito strumento urbanistico esecutivo che garantisca la compatibilità ambientale e paesistica con particolare attenzione a tipologie edilizie, ai materiali utilizzati, ad altezze e sagome consentite.

Art. 4.3.7

Area collinare di Marano Ticino (SA 9)

1. Il PRGC individua in cartografia l' 'Area collinare di Marano Ticino', di cui alla SA 9 del PTR Ovest Ticino, quale ambito corrispondente alla porzione compresa nel territorio comunale del più ampio sistema collinare caratterizzato dalla consistente presenza di aree boscate e dagli impianti storici di viticoltura, che si estende a Nord - Nord Ovest nel medio novarese. Ricomprende la SA 10 ambito del Torrente Agamo, di cui al successivo art. 4.3.8.
2. Considerato l'elevato valore ambientale e paesistico, nel contesto più generale del vasto sistema collinare, gli interventi dovranno essere disciplinati tramite un apposito Piano Paesistico di competenza provinciale, denominato 'Terrazzo di Cavagliano - Oleggio - Suno', previsto dal PTP e di cui al successivo art. 4.3.10.
3. Nelle more di formazione del Piano Paesistico, che potrà meglio delimitare tale sistema, per l'ambito delimitato hanno effetto le seguenti norme:
 - le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle connesse all'attività agricola e forestale con contenimento della frammentazione dei fabbricati rurali pertinenziali ed ammettendo i soli impianti urbani di pubblica utilità;
 - divieto di alterazione morfologica dello stato dei luoghi, con particolare riferimento ad ogni tipo di attività estrattiva;
 - per le aree boscate e di rimboschimento, in attesa dell'eventuale formazione di un piano di assestamento forestale, sono valide le prescrizioni dell'art. 20 delle Norme generali del PTR Ovest Ticino e dell'art. 4.3.9; in ogni caso i criteri di gestione selvicolturale debbono essere finalizzati alla valorizzazione paesistico - ambientale dell'area ed alla salvaguardia delle emergenze naturalistiche da lasciare all'evoluzione naturale;
 - ai sensi dell'art. 2.6 del PTP, non sono inoltre consentiti interventi di trasformazione urbanistica nelle aree che rivestono caratteristiche di pregio, in particolare nelle aree boscate e negli areali agricoli scoperti; sono riconosciute le destinazioni d'uso in atto a vigneto e a frutteto nonché il reimpianto a fini colturali dei vigneti storici ancora presenti, nel rispetto dei vincoli

- paesaggistici ed ambientali; dette destinazioni d'uso sono indicate nella cartografia di piano come 'colture legnose specializzate'; l'ammissibilità e la possibilità di realizzare ricoveri per attrezzi è disciplinata dall'art. 3.6.3, comma 11°.
4. Per gli insediamenti agricoli esistenti, al fine di consentire la continuazione dell'attività, si prescrive:
- per l'attività individuata nella tav. PR 02, Quadro 1, con la lettera < A >, è ammessa una tantum la costruzione di mc 300 da destinarsi a residenza per il titolare e/o il custode;
 - i manufatti dovranno avere rapporti dimensionali consoni con la conformazione areale del lotto ed armonizzarsi nel contesto in cui essi ricadono e più in particolare essere realizzati utilizzando tipologie e materiali della tradizione locale, con pareti in mattoni a vista o altro materiale naturale, intonacate nei colori della gamma terrosa; le coperture dovranno essere a falde con manto di coppi e/o similari; la residenza (lettera A) dovrà avere un'altezza massima pari ad un piano fuori terra per un massimo di m 4,00 all'intradosso del solaio di copertura;
 - il progetto edilizio dovrà contenere l'analisi dell'inserimento ambientale dei nuovi manufatti e, se necessario, proporre misure di mitigazione adeguate alle caratteristiche dei luoghi d'intervento.
5. Per l'area posta a confine con il Comune di Pombia, individuata nella tav. PR 02, Quadro 1, con la lettera < Z >, ricompresa nel 'Safari Park' e destinata per il rifugio/casetta degli ippopotami, valgono le norme previste per la complessiva specifica area tematica di cui alle NTA del PRG del Comune di Pombia.

Art. 4.3.8

Ambiti del Torrente Agamo e del Rio Rito (SA 10, 11)

1. Il PRGC individua in cartografia gli ambiti del Torrente Agamo e del Rio Rito, di cui alla SA 10 e SA 11 del PTR Ovest Ticino, quali corsi d'acqua pubblici di cui al R.D. 1775/33 (Testo unico sulle acque) e quindi soggetti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04; affluenti del Torrente Terdoppio, presentano ripe boscate che caratterizzano e strutturano il paesaggio agricolo circostante.
2. Richiamate le prescrizioni contenute nel PTR Ovest Ticino, in particolare la SA 10, la SA 11 e l'articolo 18 delle Norme generali, sono individuate le fasce di interesse paesaggistico e quelle di pertinenza paesistico - ambientale impresse dal PTR Ovest Ticino. Sono valide le seguenti norme:
- a) le fasce di rispetto, individuate ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77 s.m.i., sono riportate all'art. 4.2.4 comma 2°;
 - b) le parti di territorio ricomprese nelle fasce di pertinenza paesistico - 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;
 - d) nella fascia di m 150, connessa a tali corsi d'acqua, con esclusione degli ambiti territoriali non sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 2°, del D.lgs. 42/04, ogni intervento che può modificare o alterare lo stato fisico o l'aspetto dei luoghi è subordinato alla procedura di cui all'art. 4.3.2, comma 3° per ottenere la preventiva autorizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 149 dello stesso D.lgs. 42/04; sono subdelegate al Comune le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni.

Art. 4.3.9

Aree boscate

1. Il PRGC individua in cartografia le aree agricole destinate alla riqualificazione, valorizzazione e sistemazione ambientale del patrimonio boschivo esistente; non sono considerate aree boscate, ai sensi dell'art. 20 PTR Ovest Ticino, anche in presenza di diverse rappresentazioni grafiche, le aree ove sono presenti colture industriali da legno a rapida crescita che saranno sottoposte a rimboschimento naturale alla fine dell'attuale ciclo vegetativo.

2. Le aree boscate e quelle di rimboschimento sono inedificabili. L'indice fondiario di edificabilità (cfr. art. 3.6.1, comma 6°) è utilizzabile esclusivamente per il trasferimento di cubatura edilizia per edifici residenziali ricadenti in area agricola.
3. È vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione e nel rispetto di quanto previsto dal piano di assestamento forestale.
4. Si richiama la definizione di sistemazione ambientale, di cui all'art. 4.3.1, comma 3°, che definisce le azioni necessarie per la valorizzazione complessiva del contesto.
5. Le aree boscate e quelle di rimboschimento, sono sottoposte alle prescrizioni di cui all'art. 20 PTR Ovest Ticino e, alcune aree boscate significative, agli indirizzi normativi specifici contenuti nelle schede d'ambito del PTR Ovest Ticino e recepiti nelle presenti norme, se non in contrasto con le prescrizioni del PPR.
6. La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'art. 19 della LR 4/2009; sono inoltre richiamate le prescrizioni contenute nei commi 11, 12 e 13 dell'art. 16 delle NdA del PPR.

Art. 4.3.10

Ambito denominato Terrazzo di Cavagliano - Oleggio - Suno

1. Il PRGC recepisce l'ambito di elevata qualità paesistico-ambientale, sottoposto a Piano Paesistico di competenza provinciale, denominato 'Terrazzo di Cavagliano - Oleggio - Suno'.
2. All'ambito individuato dal PTP, che ricomprende la SA 9 dell'art. 4.3.7 e l'area adiacente fino al limite del Rio Rito della SA 11 di cui all'art. 4.3.8, si riconoscono caratteri ambientali e paesistici di forte connotazione; la tutela è rivolta alla conservazione delle caratteristiche morfologiche e paesistiche del terrazzo che costituisce elemento di rilievo dell'ambito collinare novarese.
3. Nelle more di formazione del Piano Paesistico, si richiamano le norme di cui all'art. 2.6 delle NTA del PTP e, in particolare per la parte ricadente nel Comune di Marano Ticino, le seguenti direttive e prescrizioni:
 - nell'attuazione del PRGC vigente, ogni trasformazione o intervento ricadente nell'ambito deve essere valutato con particolare attenzione alla conservazione degli elementi considerati fattori di caratterizzazione paesistica e alla tutela delle visuali degli elementi del patrimonio storico individuati dal PTP;
 - i progetti e i piani attuativi già previsti dal PRGC vigente, relativi ad interventi di nuova costruzione o ampliamenti di costruzioni esistenti connessi con mutamenti di destinazioni d'uso, consentiti all'interno del perimetro del Piano Paesistico, dovranno essere autorizzati con particolare attenzione per gli aspetti di 'compatibilità ambientale'; a corredo degli elaborati tecnici è richiesto un apposito studio di inserimento paesaggistico munito della necessaria documentazione fotografica;
 - ai sensi del comma 4° dell'art. 2.6 delle NTA del PTP, all'interno dell'ambito, si indicano le aree che rivestono caratteristiche di pregio tali da non consentirne la trasformazione urbanistica, quelle classificate come 'aree destinate a parco agricolo' già ricomprese nel precedente piano;
 - in virtù della conosciuta valenza paesistico-ambientale, richiamate le prescrizioni del PTP, tutti i progetti, di cui agli allegati B1, B2 e B3 della LR 40/98, sono sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale;
 - gli interventi per l'inserimento di attività agrituristiche negli edifici rurali preesistenti localizzati nell'ambito, sono ammessi anche nelle more della redazione del Piano Paesistico, purché non comportino alterazione dei caratteri storici e morfologici degli insediamenti, nei limiti di intervento della ristrutturazione di tipo A, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni previste dal PRGC vigente;
 - sono sempre ammessi interventi per la messa in sicurezza di percorsi pedonali e ciclabili, in accordo con il 'Programma Provinciale delle piste ciclabili'.
4. Le previsioni del Piano Paesistico sono cogenti per il PRGC e immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
5. Entro il termine stabilito dal Piano Paesistico il Comune conforma ed adegua il PRGC alle previsioni del Piano Paesistico introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative che, alla luce

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

Art. 4.3.11

Aree di particolare rilevanza paesistica

1. Il PTP, all'art. 2.7 delle NTA e nella Tav. A, individua una porzione di territorio, ricadente anche su altri Comuni, che riveste particolare importanza per specifica collocazione e rilevanza paesistica; per il Comune di Marano Ticino le aree interessate coincidono con la Scheda d'ambito 3a del PTR Ovest Ticino.
2. Si richiamano le norme della SA 3a, di cui al precedente art. 4.3.6, che disciplinano gli interventi di tutela o le ammissibilità previste come prescritto dallo strumento sovraordinato.

Art. 4.3.12

Rete ecologica

1. Il PRGC individua in cartografia la rete ecologica connessa con il territorio comunale, di cui all'art. 2.8 delle NTA del PTP; essa costituisce una delle strutture - guida per la tutela e la riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente per la costruzione del sistema del verde provinciale e comunale.
2. La realizzazione e la gestione della rete è demandata ad un 'Progetto' di rilievo provinciale, ai sensi dell'art. 8bis della LR 56/77 s.m.i., per il quale il PTP delinea la struttura primaria della rete attribuendo alle aree di elevata naturalità (art. 2.4 NTA del PTP) il ruolo di capisaldi del sistema, ai principali corsi d'acqua naturali e artificiali il ruolo di corridoi primari, assieme ad alcune direttrici trasversali irrinunciabili.
3. Nelle more di predisposizione ed approvazione del Progetto, le fasce lungo corsi d'acqua e canali ed i corridoi ecologici trasversali sono individuati ai sensi dell'art. 2.8 delle NTA del PTP, comma 3.2, tenuto conto delle 'Linee guida' predisposte dalla Provincia di Novara.
4. Nelle more di predisposizione e approvazione del Progetto, sono valide le seguenti prescrizioni:
 - a) gli spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica sono ineditabili;
 - b) i programmi e i piani in attuazione del PRGC, interessanti aree comprese negli elementi della rete ecologica individuata dal PTP, qualora non siano soggetti a VIA, devono essere accompagnati da una esauriente documentazione (grafica e fotografica) dei possibili impatti sul paesaggio e sull'ambiente e delle condizioni di ripristino della continuità della rete;
 - c) nelle aree ricadenti nella Rete ecologica la realizzazione delle opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete sono consentite a condizione che siano attivati specifici interventi di ripristino finalizzati al miglioramento ed al rafforzamento della Rete ecologica;
 - d) nelle aree ricadenti nella Rete ecologica sono in ogni caso consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie, reti di trasmissione di energia, di informazioni, di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o restituzione delle acque per legittime utenze, ecc.) ovvero alla realizzazione di casse di espansione di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso irriguo, le opere necessarie alla realizzazione di sentieri ed aree di sosta pedonali o ciclabili;
 - e) gli interventi ricadenti nella Rete ecologica e quelli consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative degli elaborati prescrittivi idrogeologici del PRGC che, comunque, prevalgono sui disposti del presente articolo.

Art. 4.3.13

Paesaggio agrario della pianura

1. Il PRGC individua in cartografia le aree costituenti ambito vasto, di cui all'art. 2.10 delle NTA del PTP, da sottoporre ad azioni di riqualificazione ambientale, recupero ambientale, sistemazione ambientale, anche attraverso l'adozione di specifiche normative ad integrazione dei piani di settore.
2. Gli interventi di riqualificazione, recupero, sistemazione ambientale sono indirizzati alla ricostruzione dei segni territoriali di riferimento della struttura agraria (strade rurali alberate, direttrici dei grandi canali, macchie dei fontanili, ecc.) rappresentativi non solo della tradizione ma anche dell'odierna struttura aziendale ed alla diversificazione, ove possibile, delle colture.

3. Le direttive del PTP, assunte dal PRGC, sono disciplinate con specifiche norme alle quali si rinvia (rete ecologica, recupero delle strutture agricole storiche, limitazione delle previsioni di nuove aree di espansione, tutela dei fontanili e delle rogge irrigue, tutela ambientale e paesistica in particolare sul perimetro degli insediamenti esistenti o previsti); le ammissibilità e/o le prescrizioni per gli interventi e/o le trasformazioni devono essere verificate sia nel caso di interventi diretti semplici o convenzionati sia in quelli sottoposti a pianificazione esecutiva e, ove previsto, contenere l'analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 5.1.6.
4. Per la particolare sensibilità dell'ambito, i progetti di cui al n. 28 dell'allegato B2 e al n. 1 dell'allegato B3 della LR 40/98 sono sottoposti alla procedura di VIA.

Art. 4.3.14

Percorsi di connessione territoriale, rete degli itinerari

1. Il PRGC individua in cartografia i percorsi di connessione territoriale di raccordo con il Parco del Ticino e di attraversamento dell'area collinare, finalizzati alla salvaguardia dell'immagine paesistica consolidata.
2. Richiamate le prescrizioni contenute nel PTR Ovest Ticino, in particolare la SA 9 e l'art. 23 delle Norme generali, sono valide le seguenti norme:
 - a) miglioramento dell'assetto viabile con il mantenimento dei tracciati esistenti e con la realizzazione, ove possibile, di piste ciclabili;
 - b) le fasce di rispetto stradali 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, di alberate e siepi di essenze locali.
3. Il PRGC individua in cartografia la rete degli itinerari, di cui all'art. 2.11 delle NTA del PTP, finalizzata alla conservazione e valorizzazione degli aspetti di percezione del paesaggio provinciale connessi con la percorribilità di tracciati stradali.
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. 2.2.4, in particolare dei commi 3° e 4°.

Art. 4.3.15

Parco Naturale della Valle Ticino

1. Il PRGC individua in cartografia le aree ricomprese nel Parco Naturale della Valle Ticino; su tali aree si applicano le norme previste nella 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

2. Tale Piano d'Area ha valore di piano territoriale regionale e sostituisce le norme difformi dello strumento urbanistico generale, fatta eccezione per quelle del piano paesaggistico, di cui all'art. 135 del D.lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio); le tavole del Piano d'Area si intendono sostitutive di quelle del Piano Regolatore Generale e le prescrizioni del Piano d'Area sono direttamente operative a tutti gli effetti di legge per eventuali richieste di intervento nell'area del Parco.
3. Le nuove opere e gli ampliamenti di quelle esistenti ricadenti nelle aree ricomprese nel perimetro del Parco sono autorizzati dal Comune, previa comunicazione al soggetto gestore dell'area protetta, il quale può formulare un parere entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, decorso il quale il Comune può procedere, ai sensi dell'art. 26 della LR 19/2009.

4. All'interno del territorio del Parco e della ZSC/ZPS IT1150001 'Valle del Ticino' ogni intervento deve rispettare le 'Misure di Conservazione per la Rete Natura 2000 del Piemonte', approvate con DGR n. 54-7409 del 07.04.2014 e s.m.i. e le misure di conservazione sito-specifiche, approvate con DGR n. 53-4420 del 19.12.2016. Ogni intervento o piano attuativo suscettibile di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dalla ZSC/ZPS IT1150001 'Valle del Ticino' è soggetto alla Valutazione d'Incidenza ai sensi degli artt. 43 e 44 della LR 19/2009 e dell'art. 5 del DPR 357/1997.

Art. 4.3.16

Aree soggette a recupero ambientale

1. Il PRGC individua in cartografia, con apposito simbolo < RA >, l'area degradata interessata da pregressa attività di cava denominata 'località Trebbie tra i Comuni di Marano Ticino e Mezzomerico', per la quale sono prescritti interventi di recupero ambientale.
2. L'area è ricompresa nell'ambito di elevata qualità paesistico-ambientale, sottoposto a Piano Paesistico, denominato 'Terrazzo di Cavagliano - Oleggio - Suno' di cui all'art. 4.3.10.
3. In sede di redazione del Piano Paesistico dovranno essere individuate e definite le migliori condizioni di fattibilità per la definitiva bonifica ed il recupero naturalistico del sito prevedendo la strutturazione di un caposaldo della rete ecologica, di cui all'art. 4.3.2, e la connessione con la SA 9, di cui all'art. 4.3.7.
4. Nelle more di formazione del Piano Paesistico, gli interventi di recupero ambientale, comprensivi degli interventi di riqualificazione e sistemazione dell'ambito, devono prevedere:
 - la definitiva messa in sicurezza del sito e la rimozione dei rifiuti solidi nel tempo accumulati, con loro collocazione a discarica autorizzata;
 - il taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona;
 - l'eventuale realizzazione di opere per la fruibilità, quali:
 - l'apertura di percorsi pedonali, equestri, ciclabili;
 - la realizzazione di zone umide artificiali con funzioni estetico – naturalistiche di fruizione o di gestione delle acque;
 - la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni, tavoli, panche, aree di sosta, altre strutture fisse o rimovibili, fino a mc 1.000 e mq 500 di superficie coperta, 1 piano fuori terra e H max. 3,00 m);
 - la messa a dimora di specie arbustive o arboree, di cui all'Allegato A della DCR n. 377-4975 del 02.04.1997, tenuto conto anche degli Schemi tipologici contenuti nella normativa del PTR Ovest Ticino, anche in forma di siepi e filari e l'inerbimento delle aree non forestate;
 - il consolidamento di scarpate e terrapieni da realizzare anche tramite tecnologie di ingegneria naturalistica;
 - i tempi, i modi, le garanzie attuative e convenzionali relative agli interventi previsti;
 - in ogni caso, tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della DCR n. 250-11937 del 31.07.1991 titolo II e DCR n. 377-4975 del 02.04.1997 e soggetti a valutazione degli impatti ambientali di cui alla LR 40/98.

Per la parte minoritaria ricadente nel Comune di Mezzomerico è prescritto il coordinamento delle previsioni e delle attuazioni. In caso di inottemperanza, gli interventi sono eseguiti dal Comune a spese della proprietà, salve eventuali responsabilità ed omissioni; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
5. Nel caso di predisposizione del recupero ambientale nelle more di predisposizione del Piano Paesistico, gli interventi previsti dovranno essere assoggettati alle disposizioni vigenti in materia di VIA allo scopo di valutare la fattibilità tecnica e la sostenibilità degli stessi interventi.

1. Il PRGC individua in cartografia le aree ricomprese all'interno dei perimetri di alcune aree a destinazione produttiva o di frangia, aventi la funzione di esercitare un filtro igienico - ambientale rispetto agli insediamenti confinanti esistenti o previsti.
2. Le aree a verde di rispetto ambientale hanno destinazione d'uso secondo i casi e le localizzazioni (standard, agricola, verde, altro); sono inedificabili e vincolate alla sistemazione ambientale (cfr. art. 4.3.1, comma 3°, lettera c)) anche per le fasce di protezione stradale, nei limiti e con le specificazioni di cui ai rispettivi articoli delle presenti norme che le richiamano e prevedono attuazioni differenziate per carattere e destinazione dell'area omogenea di riferimento.
3. Le aree a verde di rispetto ambientale sono assimilabili, ai sensi di legge, a quelle per opere di urbanizzazione indotta; il regime è pubblico o privato e meglio definito negli articoli delle presenti norme che le richiamano.
4. Le aree a verde di rispetto ambientale, da realizzare congiuntamente agli interventi, sono in quota proporzionale alle consistenze ricomprese nell'intero ambito produttivo Sud; esse interessano le 'Aree produttive configurate e di completamento', le 'Aree produttive di completamento' e le 'Aree produttive di nuovo impianto'; dovranno essere stabiliti i regimi, ai quali sottoporre dette aree, tra privato, pubblico ed uso pubblico.
5. Il Comune potrà predisporre il progetto dello schema tipologico (essenze e distanze) con riferimento agli "Schemi tipologici allegati alle NTA del PTR Ovest Ticino". La realizzazione della prima quota di verde condiziona le successive sia per le scelte tipologiche delle essenze arboree e arbustive, sia per il sesto d'impianto.
6. La realizzazione delle aree a verde di rispetto ambientale dovrà dare riscontro alle indicazioni riportate dai documenti predisposti dalla Regione Piemonte per la gestione ed il controllo delle specie alloctone invasive, approvati con DGR n. 33-5174 del 12.06.2017 'Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale'.

CAPO 4° - TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art. 4.4.1

Norme di carattere idrogeologico

1. PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

La circolare 7/LAP distingue 5 diverse classi di zonizzazione, ulteriormente suddivisibili in sottoclassi, rappresentate nelle tavole di sintesi alla scala 1:10.000 (tavola 7) e 1:5.000 (tavola 8):

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

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.

CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

CLASSE IIIB

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.

SOTTOCLASSE IIIB₃ – *anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (ristrutturazioni); non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti.*

CLASSE IIIC

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 09.07.1908 n. 445. – Non presente nel comune di Marano Ticino.

2. NORMATIVA TECNICA

1. Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico, facente parte integrante del P.R.G.C. nonché i disposti della Circolare 7/LAP e delle Norme di Attuazione del P.A.I. e in particolare sono da considerarsi a carattere prescrittivo i seguenti elaborati:

- Quadro Normativo di riferimento – Nt 1;
- Carta geomorfologica e del dissesto con elementi geolitologici – tavola 1;
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000 – tavola 7;
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000 su base catastale – tavola 8.

2. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il Comune è tenuto ad informare i

soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni alle quali sono soggette le zone in dissesto e sugli interventi prescritti per la minimizzazione del rischio.

3. Nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente; altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato.
4. Gli ambiti territoriali ricadenti entro i limiti delle fasce del P.A.I., riportati sulle tavole di analisi e di sintesi allegate, sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli Artt. 29, 30, 31 e 39 delle N.d.A. del P.A.I. Si specifica che agli eventuali edifici esistenti, inclusi nelle fasce A e B si applicano le norme di cui all'art 39 commi 3 e 4 delle NTA del P.A.I.
5. In base alla Circolare 8/PET "Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano stralcio delle Fasce Fluviali" dell'8 luglio 1999 (BUR n. 28 del 14.07.1999) gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile, redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, ex legge 225/1992.
6. Per i dissesti perimetrati come Eba e Eml nella cartografia allegata (ad esclusione della zona tra Via Circonvallazione, C.na Vajana e Via Mezzomerico) si applicano le norme relative alle classi IIIA e IIIB3, di seguito esplicitate, in coerenza con i disposti dell'art. 9 delle NTA del P.A.I.
7. Per i dissesti perimetrati come Ema e Eml nella cartografia allegata (zona tra Via Circonvallazione, C.na Vajana e Via Mezzomerico) si applicano le norme relative alla classe II, di seguito esplicitate, in coerenza con i disposti dell'art. 9 delle NTA del P.A.I.
8. Per qualsiasi intervento sul territorio, anche nelle zone in **CLASSE I** di idoneità urbanistica, sia per opere pubbliche che per opere private, devono essere rispettate, ove previste, le norme del D. M. 17.01.2018 "Norme tecniche per le costruzioni".
9. Nelle aree in **CLASSE II** di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell'ambito del singolo lotto, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica, riportati nella Relazione geologica e di seguito riassunti:
 - a) Aree con bassa soggiacenza della superficie freatica: si tratta della zona nella valle del Ticino nella quale la superficie freatica si trova a ridotta profondità e della zona centrale del territorio comunale dove è presente una locale falda sospesa. *Per questa zona si prescrive l'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio, con verifica delle escursioni annuali della falda per una corretta progettazione di eventuali locali interrati.*
 - b) Zone di pendio e fasce in prossimità dei versanti acclivi: sono le zone dei rilievi morenici e le fasce di tutela al ciglio e al piede delle scarpate principali di origine fluvioglaciale. *L'edificazione in queste aree è condizionata all'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio ed a verifiche di stabilità, atte a stabilire la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l'insorgere di erosioni accelerate su pendio.*
 - c) Terreni di copertura con mediocri caratteristiche geotecniche: in questa classe sono incluse le aree dell'altopiano a ferretto (zona concentrica, Motto Orio e anche le aree collinari) e le fasce colluviali, caratterizzate dalla presenza di spesse coltri di copertura, per le quali *si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio, al fine di procedere ad una corretta progettazione delle opere di fondazione.*
 - d) Zone potenzialmente soggette ad esondazioni a bassa energia perimetrata come Ema: si tratta della zona tra Via Circonvallazione, C.na Vajana e Via Mezzomerico, interessata da possibili allagamenti diffusi in relazione ad eventi meteorici prolungati ed intensi, per insufficiente drenaggio della rete scolante esistente (campita con il simbolo Em_A). *In queste zone si rende necessario: effettuare indagini idrogeologiche finalizzate all'individuazione di locali falde sospese, provvedere alla pulizia e manutenzione dei fossi colatori eventualmente presenti, per il tratto di pertinenza del lotto edificato-*

rio, vietare la realizzazione di locali interrati. Le riquotature del piano campagna sono precluse per non ingenerare effetti negativi sulle aree adiacenti. I piani di calpestio dei locali abitabili dovranno essere realizzati a quote compatibili con i livelli idrici previsti per l'area in dissesto Ema; eventuali locali tecnici a quote inferiori dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati e in ogni caso garantire la possibilità di parziale sommersione senza danni. Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno individuare le tipologie fondazionali adeguate in relazione alle condizioni di esondabilità e delle caratteristiche geotecniche e delle condizioni idrogeologiche locali. Sono altresì soggette alle prescrizioni del presente articolo le aree prossime ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore che potrebbero essere interessate da lame d'acqua a bassa energia nel corso di eventi meteorici di particolare intensità e durata. Per queste zone si propone o la verifica idraulica puntuale del corso d'acqua, con tempi di ritorno almeno centenari, o adeguata analisi topografica, storica e geomorfologica di dettaglio, per una corretta progettazione degli edifici. Per tutti gli interventi ricadenti nel presente articolo, il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è consentito qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. I titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente e devono provvedere all'Assunzione di rischio (si allega facsimile).

10. Le aree inedificate incluse in **CLASSE IIIA** sono da considerarsi inidonee a nuovi insediamenti. L'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99.
11. Nelle aree comprese in **CLASSE IIIA**, fatte salve eventuali norme più restrittive con particolare riferimento alle norme del P.A.I. e del R.D. 523/1904, sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:
 - a) le opere previste dal Piano Territoriale;
 - b) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 - c) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 - d) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;
 - e) gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, delle zone agricole e di quelle residenziali e produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
 - f) i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
 - g) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del P.A.I.; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle limitate attività agricole in atto, le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;
 - h) la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.
- 11bis. Nelle aree a barrato orizzontale sullo stralcio cartografico allegato alla DGR di approvazione del presente PRGC, ascritte alla **CLASSE IIIA** e comprese nell'areale M del PGRA a tergo del limite di fascia B, si applicano anche i disposti delle norme di attuazione PAI relative alla fascia B, applicando le norme più restrittive.
12. Per il reticolo idrografico minore devono essere applicate le seguenti norme:

- a) salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D.lgs. 152/06 art. 115); le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico; ove possibile si provveda 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;
 - b) in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombature o similari;
 - c) non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
 - d) non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
 - e) gli interventi di sistemazione idraulica sono consentiti solo previo studio idraulico, geologico e geomorfologico di dettaglio ed acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti in materia;
 - f) 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 parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;
 - g) 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;
 - h) 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;
 - i) 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 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25.07.1904 n. 523, le prescrizioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'08.10.1998 e s.m.i.;
 - j) per i corsi d'acqua pubblici e con alveo demaniale si applicano i disposti dell'art. 96 del R.D. 523/1904: le distanze minime dalla sponda o dal piede degli argini maestri non possono essere inferiori a 10 m per le fabbriche e gli scavi e a 4 m per alberi e siepi;
 - k) qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del P.A.I.
13. Qualora sia necessario effettuare sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.

3. **PROCEDURE DA SEGUIRE PER IL RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI NELLE AREE CLASSE IIIB**

Relativamente alle procedure che l'Amministrazione Comunale dovrà seguire per il rilascio di titoli abilitativi **nelle aree comprese nella classe di zonizzazione IIIB**, devono essere osservate le seguenti linee guida metodologiche:

1. Nelle zone in **CLASSE IIIB3**, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti, ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico. In assenza di opere di riassetto sono consentiti solo adeguamenti che non aumentino il carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale. Gli interventi che comportano un modesto incremento di carico antropico, potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB3 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi. I titolari dei titoli abilitativi devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente e devono provvedere all'Assunzione di rischio (si allega facsimile).
2. La procedura per la realizzazione degli interventi di riassetto e minimizzazione del rischio potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.
3. A seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di minimizzazione e riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri soggetti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese.
4. Secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione.
5. L'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della LR 56/77.
6. In assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla classe IIIB saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico.
7. Le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.
8. Gli interventi di riassetto territoriale previsti per la minimizzazione del rischio in classe IIIB sono suddivisi nelle seguenti tipologie:
 - Misure non strutturali:
 - i. Manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei e delle opere esistenti
 - ii. Attività di sorveglianza e monitoraggio
 - iii. Attività di mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici
 - iv. Regolamentazione dell'uso del suolo
 - v. Piano di Protezione Civile
 - Misure strutturali estensive:
 - i. Riforestazione o miglioramento agricolo dei terreni
 - ii. Rinaturazione e recupero del suolo
 - iii. Opere di idraulica forestale sui corsi d'acqua del reticolo minore

- Misure strutturali intensive (con tecniche di ingegneria naturalistica e/o tradizionali):
 - i. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione versanti
 - ii. Opere idrauliche sui corsi d'acqua
 - iii. Modellamento degli alvei
 - iv. Difese arginali
9. La **Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7 aprile 2014 ha proceduto sia a precisare il concetto di carico antropico**, sia a predisporre una tabella che dettagliasse, per le aree di tipo residenziale, quali siano gli interventi ammissibili sia in assenza che a seguito delle opere di riassetto.
- In tale D.G.R. si indica che “inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi”.
- Nelle aree in classe IIIB (punto 7.1 della Parte II – Aspetti Tecnici della D.G.R.) si definisce quanto segue (gli interventi possono essere realizzati anche in modo cumulativo):**
- a) Non costituisce aumento del carico antropico:**
- 1) utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
 - 2) realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIB3 e IIIB4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del P.A.I.;
 - 3) realizzare interventi di “adeguamento igienico funzionale”, intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
 - 4) sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
 - 5) utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della LR 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.
- b) Costituisce modesto incremento di carico antropico:**
- 1) il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
 - 2) il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
 - 3) il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
 - 4) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
 - 5) gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
 - 6) gli interventi ammessi dall'art. 3 della LR 20/09.
- c) Costituiscono incremento di carico antropico:**
- 1) ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della LR 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in

atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;

- 2) qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lettera b);
- 3) ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a) e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b);
- 4) gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della LR 20/09.

Si specifica che non si intendono ammessi gli interventi che nella classe IIIB3 riportano la specifica 'solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato'.

Nello schema seguente, che ha valore prescrittivo, sono rappresentati gli interventi edilizi ammessi nelle sottoclassi IIIB per uso residenziale; per altri usi (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) la tabella può essere presa a riferimento per la definizione degli interventi ammessi.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso

CAPO 5° - TUTELA ACUSTICA E CORRETTO IMPIEGO DELLE RISORSE

Art. 4.5.1

Classificazione acustica del territorio

1. Il Comune dotandosi, ai sensi dell'art. 6 della LR 52/00, del "Piano di classificazione acustica" che si richiama, persegue il principio di garantire, in ogni parte del territorio, livelli d'inquinamento acustico ritenuti compatibili con la destinazione d'uso e le attività umane in essa svolte.
2. A seguito dell'adozione del PCA, i soggetti interessati dovranno presentare, unitamente alla domanda per il rilascio di titoli abilitativi, la documentazione previsionale di impatto acustico o la valutazione del clima acustico, elaborate rispettivamente ai sensi degli artt. 10 e 11 della LR 52/00.
3. Ai sensi dell'art. 14 della LR 52/00, i titolari di imprese produttive sia di beni sia di servizi che provocano rumore, nonché di impianti o attività rumorose, entro sei mesi dalla pubblicazione sul BUR del provvedimento comunale di classificazione acustica, verificano la compatibilità delle emissioni sonore generate con i valori limite stabiliti e, se necessario, provvedono ad adeguarsi.
4. Eventuali deroghe per cantieri, manifestazioni ed attività di cui all'art. 9 della LR 52/00 possono essere rilasciate dall'Organo comunale competente indicando i limiti temporali delle stesse oltreché eventuali prescrizioni per ridurre al minimo il disturbo arrecato.
5. La documentazione tecnica, di cui al precedente comma 2°, dovrà prevedere il rispetto di tutti i possibili accorgimenti per il contenimento della trasmissione del rumore all'interno degli edifici allo scopo di evitare un eventuale superamento dei limiti di immissione acustica in ambiente abitativo. In prossimità di ferrovia e/o di strada di grande comunicazione è necessario prevedere, oltre che la conformità alle leggi che regolano i requisiti passivi degli edifici, anche la compatibilità con le norme relative alle zone interessate dal traffico ferroviario (regolate con apposito decreto) e con le norme che regolamentano il traffico viario (regolate da apposito decreto).

Art. 4.5.2

Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse

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 come modificata dalla LR 3/2018, 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:
 - a) dettagliati studi relativi all'orientamento degli edifici da costruire per lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte di calore per il riscaldamento invernale (asse eliotermico);
 - b) idonee soluzioni e strumenti d'intervento di tipo passivo che consentano di minimizzare gli effetti della radiazione solare estiva per garantire adeguato livello di confort (schermature delle superfici vetrate, inerzia termica delle strutture, miglioramento del sistema costruttivo).
5. Nel rispetto delle condizioni di cui sopra, ovvero con la realizzazione di edifici con adeguata inerzia e sfasamento termico, è possibile lo scorporo dal calcolo della superficie utile lorda (Sul), del volume edificato (V) e del rapporto di copertura (Rc) degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali nei limiti previsti dalle disposizioni vigenti; i criteri di computo valgono anche per l'altezza massima (H), per le distanze fra gli edifici (D), dai confini (Dc), dalle strade (Ds), fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale. Attualmente le disposizioni vigenti hanno come riferimento il decreto 27.07.2005 in attuazione della legge 10/91 e le disposizioni regionali.
6. Il Comune aggiorna il RE con indicazioni volte all'utilizzazione di scelte progettuali finalizzate a favorire soluzioni eco - compatibili, compresi gli impianti termici e lo sfruttamento delle risorse.

TITOLO V

CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 5.1.1

Modalità di attuazione del piano

1. Il PRGC si attua con strumenti amministrativi e urbanistici, di iniziativa pubblica o privata, regolamentati nel tempo e nello spazio e coordinati con gli interventi infrastrutturali. Gli interventi di attuazione possono altresì essere oggetto di programmazione concertata con accordi di programma, a norma della legge 267/00, o con procedure urbanistico - territoriali quali gli accordi di pianificazione.
2. Il PRGC, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce per ogni parte del territorio comunale, alcune modalità di attuazione, precisamente:
 - a) interventi subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE);
 - b) interventi edilizi diretti convenzionati, estesi ad ambiti unitari o a stralci degli stessi;
 - c) interventi edilizi diretti, ammessi ove non disciplinati dai precedenti punti a) e b).
3. In coerenza con i programmi attuativi e sulla base di precise e specifiche esigenze funzionali, potranno essere assunti con specifici provvedimenti amministrativi motivati:
 - a) assoggettamenti di porzioni di territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e delimitazioni delle stesse; l'assoggettamento è motivato da motivi di interdipendenza urbanistico - funzionale, di organico inserimento ambientale, di organica attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
 - b) adeguamenti di limitata entità ai perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo, compreso il frazionamento in due o più strumenti urbanistici esecutivi senza incidere comunque sulla razionale attuazione e infrastrutturazione degli ambiti interessati.
4. L'estensione territoriale dei SUE, in assenza di specifiche indicazioni di PRGC, sarà determinata di volta in volta con specifici provvedimenti amministrativi motivati sulla base delle richieste avanzate; è facoltà dell'Organo comunale competente richiedere il coinvolgimento delle aree circostanti a quelle oggetto di richiesta per collegamento funzionale o unificare distinti SUE.
5. Nel caso gli elaborati del PRGC non stabiliscano il tipo di strumento urbanistico esecutivo, questo sarà definito in sede di formazione, con specifico provvedimento amministrativo motivato.
6. Con i SUE, ed anche con gli interventi edilizi diretti convenzionati, può essere modificata la localizzazione della viabilità interna e delle aree a standard già effettuata dal piano e ricompresa nei distinti perimetri, a condizione che non venga diminuita la quantità delle stesse aree a servizi e garantita un'adeguata urbanizzazione - funzionale e fruibile - degli ambiti interessati, nel rispetto dei parametri, delle destinazioni d'uso, degli eventuali allineamenti. Tali modifiche sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione urbana e/o degli spazi pubblici in relazione a mutate condizioni o esigenze.
7. Il PRGC, richiamato l'art. 23, comma 01°, lettera c), del Testo unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01 s.m.i., al fine dei limiti d'applicazione, non contiene precise disposizioni planovolumetriche per gli interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione del piano stesso.

Art. 5.1.2

Strumenti urbanistici esecutivi

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

- PP piano particolareggiato
 - PEEP piano per l'edilizia economica e popolare
 - PdR piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata
 - PEC piano esecutivo convenzionato, di libera iniziativa
 - PECO piano esecutivo convenzionato obbligatorio
 - PIP piano per gli insediamenti produttivi
 - PTE piano tecnico esecutivo di opere pubbliche
 - PIRU programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Il perimetro dei SUE, già individuato negli elaborati del PRGC, può subire gli adeguamenti di limitata entità del precedente art. 5.1.1, comma 3°, in ragione del 5% della consistenza perimetralizzata dal PRGC in più o in meno, al solo fine di riconoscere lo stato di fatto, di diritto e/o d'impianto planimetrico esistente; in particolare:
 - a) per le modificazioni in riduzione, le aree di risulta sono edificabili con permesso di costruire convenzionato, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, applicando il parametro di utilizzazione fondiaria/densità edilizia fondiaria stabiliti il SUE;
 - b) per le modificazioni in aumento, la superficie aggiuntiva concorre all'applicazione del parametro di utilizzazione territoriale/densità edilizia territoriale.
 3. Nel caso di SUE d'iniziativa privata, hanno titolo alla presentazione i soggetti proprietari degli immobili che rappresentano:
 - a) per il piano di recupero: almeno i 3/4 del reddito imponibile catastale; gli interventi relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti 1/2 del valore dell'edificio (cfr. legge 179/92);
 - b) per gli altri piani esecutivi: almeno i 2/3 del reddito imponibile catastale (cfr. art. 5, 4° comma, LR 18/96).
 4. Nel caso di non completa adesione dei proprietari delle aree ricomprese nell'ambito d'intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti; nel caso di inerzia da parte dei proprietari o nel caso di mancata costituzione del consorzio, nonostante formale invito del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica.
 5. Ove all'attuazione delle previsioni si provveda con SUE d'iniziativa privata, è richiesto il preliminare accordo con il Comune mediante presentazione di schemi di assetto planovolumetrico dell'area, con dettagliata trattazione degli obiettivi da conseguire sotto il profilo ambientale, urbanistico ed infrastrutturale. Per perseguire gli stessi fini, il Comune può provvedere alla redazione di progetti guida e/o di fattibilità ad utile riferimento delle successive progettazioni urbanistiche, soprattutto in merito ai requisiti dell'arredo urbano, al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle esigenze di risparmio energetico.
 6. Nel caso di attuazione frazionata degli interventi e/o laddove ricorre la necessità di esplicitare la coerenza dei singoli interventi con i successivi, sono previste le seguenti modalità:
 - 1) Attuazione unitaria: l'attuazione avviene mediante SUE, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito o a più ambiti adiacenti tra loro coordinati.
 - 2) Attuazione anticipata: Nei casi in cui il piano individua, all'interno dei SUE, aree da destinarsi a servizi pubblici o a viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla realizzazione degli interventi, anche prima dell'approvazione dei SUE, attraverso la modalità dell'esproprio divenendo così titolare della capacità edificatoria delle aree stesse. In alternativa all'esproprio, i proprietari, cedendo gratuitamente le aree, restano titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria disponibile in sede di attuazione degli interventi.
 Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei SUE purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nella presente normativa.
 Nelle aree destinate a servizi pubblici è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione dei pubblici servizi e/o servizi di interesse pubblico.
 7. Con i SUE possono essere promosse organiche soluzioni/previsioni planovolumetriche comportanti distanze inferiori tra gruppi di edifici ricompresi nella pianificazione esecutiva e tra edifici e strade, ed altezze maggiori degli edifici rispetto ai valori massimi previsti, ai sensi dell'art. 8 e 9 del DM 1444/68. Tali ammissibilità devono essere ampiamente motivate sia per quanto concerne

- l'inserimento ambientale sia per la complessiva qualità urbanistica ed architettonica del prodotto finale ed integrate, se del caso, con studi, verifiche, illustrazioni della particolarità dell'intervento.
8. Con la presentazione di SUE, richiamato l'art. 23, comma 01°, 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.
 9. Le convenzioni dei SUE definiscono i termini temporali di efficacia dei piani in questione e delle convenzioni stesse, che non potranno essere superiori ad anni 10, fatte salve proroghe ai sensi di legge.

Art. 5.1.3

Interventi edilizi diretti e convenzionati, attività edilizia libera

1. Il PRGC individua le aree e gli edifici ove l'attuazione del piano avviene con interventi edilizi diretti, con la richiesta o il deposito di titoli abilitativi (permesso di costruire, CILA, SCIA), distinti secondo i casi; l'efficacia temporale dei suddetti titoli abilitativi, compreso il permesso di costruire convenzionato del successivo comma, sono normati dal Testo unico dell'edilizia, di cui al DPR 380/01 s.m.i.
2. Il PRGC, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi di attuazione sono sottoposti a intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato), fermo restando il ricorso a tale modalità su richiesta dell'Organo comunale competente o dell'interessato, ove si verifichi che gli interventi comportino cessioni o procedure particolari connesse con le opere di urbanizzazione o devono garantire una compiuta realizzazione delle previsioni anche tramite esplicitazione planovolumetrica.
3. L'efficacia temporale del permesso di costruire convenzionato è normato dal Testo unico dell'edilizia, di cui al DPR 380/01 s.m.i., ed indicato nella convenzione di cui all'art. 5.1.5.
4. Salvo diverse disposizioni previste da leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in conformità al Testo unico dell'edilizia, al D.lgs. 222/2016 e al Decreto 02.03.2018, si richiama il glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera.

Art. 5.1.4

Aree per opere di urbanizzazione, cessioni, monetizzazioni

1. La dotazione di aree per servizi sociali ed attrezzature, pubbliche o di uso pubblico (standard) è definita per ogni singola area omogenea del TITOLO III; per le aree destinate ad usi residenziali, la dotazione è quota parte della dotazione di cui all'art. 3.2.4, punto 1, lettere c) e d).
2. Nel caso in cui il piano individui aree a standard in quantità maggiore alla dotazione minima prevista, l'eccedenza potrà essere confermata in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati in accordo con l'Amministrazione comunale oppure monetizzata come previsto dal comma 6° e seguenti.
3. Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi edilizi diretti convenzionati, nei casi previsti, devono regolare la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o, se ammesso, il loro asservimento ad uso pubblico.
4. La cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria avviene congiuntamente alla firma della convenzione da sottoscrivere non oltre 90 giorni dall'esecutività dell'atto di approvazione del SUE o prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato.
5. Il Comune ha facoltà di non accettare la cessione delle aree, soprattutto di quelle di difficile utilizzazione per dimensioni, conformazione ed ubicazione.
6. È ammessa la possibilità di monetizzare quota parte delle aree a standard, salve le disposizioni prevalenti del successivo comma 9°, nei seguenti casi:
 - a) quando si muta o modifica la destinazione d'uso degli edifici, nei limiti ammessi dalle presenti norme, con interventi per la realizzazione di nuove superfici utili lorde (Sul) di tipo

- produttivo, commerciale, ricettivo, direzionale, solo se di limitata consistenza e non potendo reperire in loco le aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
- b) quando la realizzazione di tali aree, o parti delle medesime, non risulti possibile negli interventi di recupero del patrimonio esistente, insediamenti rurali compresi;
 - c) quando la quantità di tali aree non risulti significativa per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, in base a motivate valutazioni di carattere funzionale e di gestione espresse dell'Amministrazione comunale;
 - d) quando, marginalmente, con programmi pubblici in attuazione delle previsioni di piano, venga garantito in modo organico la realizzazione di opere a parcheggio e/o per il verde eccedenti la dotazione minima prescritta.
7. Nei casi contemplati al precedente comma, l'ammissibilità alla monetizzazione è subordinata alla verifica, da parte dell'Organo comunale competente, della dotazione minima degli standard ai sensi di legge, tenuto conto del riparto funzionale e d'uso delle aree.
8. I corrispettivi della monetizzazione, finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione, sono determinati con apposita deliberazione dell'Organo competente, aggiornata annualmente, e risulteranno dalla valutazione - diversificata per le varie zone del territorio comunale - del valore/mq dell'area priva di edificabilità commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione; nel caso di utilizzo dell'edificabilità derivante dall'area monetizzata il valore dell'area è pari a quello di libero mercato per aree equivalenti; i corrispettivi sono versati all'atto di stipula della convenzione, ove prevista, o in sede di rilascio del permesso di costruire.
9. L'istituto della monetizzazione è precluso per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa aventi superficie di vendita superiore a quella stabilita per gli esercizi di vicinato.

Art. 5.1.5

Convenzione e atto d'impegno

-
- 1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i permessi di costruire, nei casi previsti, dovranno essere accompagnati da convenzione.
 - 2. La convenzione, o l'atto d'impegno unilaterale sostitutivo della convenzione ove ritenuto ammissibile dal Comune, è trascritto nei registri immobiliari dall'Organo comunale competente, a spese dell'interessato, e contiene essenzialmente:
 - a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire e l'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso degli interventi da eseguire e le caratteristiche tipologiche e costruttive;
 - b) le modalità di cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o, se ammesso, il loro asservimento ad uso pubblico;
 - c) il termine di esecuzione, di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere;
 - d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte dell'interessato, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti in corso di realizzazione, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, i criteri di scomputo totale o parziale della quota dovuta, le modalità di trasferimento delle opere al comune;
 - e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, dedotta l'eventuale aliquota delle opere del punto d), ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito;
 - f) le sanzioni convenzionali per l'inosservanza degli obblighi stabiliti, nonché le modalità per l'esecuzione in danno dell'interessato in caso di suo inadempimento;
 - g) le eventuali quote di edilizia convenzionata da realizzare.
 - 3. Nel caso di rilocalizzazione di insediamenti/impianti produttivi con riutilizzo delle aree per altre destinazioni d'uso, ferme le modalità previste per l'adeguamento del piano regolatore, gli interventi sono assoggettati a convenzionamento, di cui al comma precedente, e stabilire inoltre:
 - a) le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate in termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'operazione;
 - b) le modalità per l'attuazione dei trasferimenti, ove previsti, nonché gli obblighi assunti al riguardo dagli operatori e le relative garanzie;

- c) le modalità per il trasferimento al comune o ad altri enti pubblici degli immobili dismessi, se destinati a servizi pubblici;
- d) i criteri e le modalità volti a garantire il raggiungimento di un risultato equilibrato anche per i riflessi che l'operazione determina nel contesto urbano e territoriale in cui è inserita.

Art. 5.1.6

Verifiche, valutazioni, analisi di compatibilità ambientale

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 e, se del caso, sottoposti alla valutazione ambientale strategica (VAS) con le procedure di cui alla DGR n. 25-2977 del 29.02.2016 ed i contenuti di cui alla DGR n. 31 del 19.01.2017.
2. L'analisi di compatibilità ambientale, ovvero i contenuti principali della VAS, dovranno essere contestualizzati 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) inserimento ambientale e paesaggio: gli interventi previsti dovranno evitare compromissioni della qualità del paesaggio urbano e rurale avendo come fine la riabilitazione degli stati critici attraverso interventi di riqualificazione, recupero, sistemazione ambientale; a tal fine dovranno prodursi documentate indagini dell'intorno e verifiche dei nuovi inserimenti e/o delle trasformazioni, soprattutto verso spazi pubblici, motivate per quanto concerne le visuali di pregio ed i percorsi di interesse percettivo, la conformità all'ambiente storico e alla morfologia dei luoghi, la composizione urbanistica ed architettonica, la valorizzazione delle tipologie insediative, la scelta dei materiali e dei trattamenti cromatici superficiali; si richiama, in particolare per gli interventi ricadenti negli insediamenti di antica formazione e negli insediamenti di origine rurale, la disciplina prevista agli artt. 2.2.15, 2.2.16, 3.3.1 fino a 3.3.7, 4.3.2, 4.3.6.
 - c) assetto idrogeologico e geoambientale: gli interventi previsti dovranno rispettare le norme e le disposizioni previste in materia al fine della sicurezza, della compatibilità ambientale, della verifica di eventuali impatti, delle alternative considerate; si richiama la disciplina prevista agli artt. 4.2.4, 4.4.1 e seguenti;
 - d) inquinamento: gli interventi previsti dovranno contemplare tutte le soluzioni tecniche e progettuali necessarie a ridurre e limitare, entro valori sostenibili, il determinarsi di ogni forma d'inquinamento ambientale (acustico, atmosferico, igienico, da mobilità veicolare); si richiama la disciplina prevista agli artt. 4.3.1, 4.5.1, 4.5.2;

- e) verde: gli interventi previsti dovranno ricercare e valorizzare gli elementi di connessione e di strutturazione del verde da intendere quale sistema connettivo direttamente utilizzabile (viali pedonali, percorsi) o come elemento d'interesse e percezione ambientale (filari alberati, masse arboree di margine e quinta) o come elemento di mitigazione visuale e in funzione di cortina antirumore (schermi antirumore, zone protette); si richiama la disciplina prevista agli artt. 4.3.1, 4.3.12;
 - f) scala urbana e connessioni: gli interventi dovranno ricercare e valorizzare tutte le possibili connessioni urbanistiche tra costruito e sistema del verde urbano, privilegiando la percorribilità pedonale e ciclabile, la formazione di percorsi alberati, la continuità funzionale e di arredo urbano tra diversi ambiti urbani, inoltre gli elementi o spazi di connessione tra i sistemi di verde urbano e la rete ecologica generale.
3. L'analisi di compatibilità ambientale, riferita agli insediamenti di tipo produttivo, comprendenti produzioni di beni e di servizi, dovrà contenere quanto prescritto al precedente comma 2° ed inoltre valutazioni, verifiche e approfondimenti al fine di:
- a) favorire la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate (APEA), secondo la definizione di cui all'art. 26 del D.lgs. 112/98 in attesa delle specifiche direttive regionali in materia;
 - b) verificare - con specifiche analisi a corredo - le condizioni di accessibilità alle aree, preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico, compresa la razionalizzazione del sistema della viabilità e delle intersezioni;
 - c) progettare le mitigazioni dell'impatto ambientale e paesaggistico tendendo ad eliminare o ridurre la 'visibilità' degli insediamenti e prevedendo adeguate fasce di vegetazione o di aree destinate alle attività agricole interposte tra gli insediamenti produttivi e le aree circostanti;
 - d) migliorare la qualità progettuale degli interventi, allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale, anche con la realizzazione di opere necessarie alla mitigazione delle esternalità negative, con indicazioni morfologiche e d'inserimento delle costruzioni e dei manufatti.
4. L'analisi di compatibilità ambientale, riferita in particolare agli insediamenti del commercio al dettaglio in sede fissa, dovrà contenere quanto prescritto al precedente comma 2° ed inoltre valutazioni, verifiche e studi 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 e con i contenuti e le tecniche di cui all'art. 26 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
 - f) migliorare la qualità progettuale degli interventi, per un equilibrato inserimento ambientale, anche con la realizzazione di opere necessarie alla mitigazione delle esternalità negative.
5. Tutti gli interventi che ricadono all'interno del campo di applicazione delle leggi statali e regionali in materia ambientale, per prescrizioni derivanti da piani sovraordinati o da leggi di settore o per caratteri tipologici, funzionali, dimensionali, sono assoggettati alle procedure di verifica e valutazione ambientale dettate dalla stessa legge.

Art. 5.1.7

Disciplina per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa

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

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

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

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A.1	Centro storico ed area di corona	Perimetro centro storico ridotto
-	-	-

3) Riconoscimento delle localizzazioni commerciali: il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate L.1 può avvenire con autoriconoscimento da parte di operatori privati, ai sensi dell'art. 14, comma 3, della DCR n. 563-13414 e s.m.i.

4) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo: si rimanda alla tabella contenuta nella relazione motivata denominata 'Criteri comunali e riconoscimento di addensamenti e localizzazioni commerciali'.

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

5) Strutture distributive: nel rispetto dei criteri di cui alla DCC n. 7 del 31.03.2008 ed ai sensi dell'art. 8, comma 3, del D.lgs. 114/98 sono consentiti:

- a) esercizi di vicinato: negli addensamenti e localizzazioni ed anche esternamente se ed in quanto ammessi dalle NTA delle rispettive aree normative;
- b) medie e grandi strutture di vendita: esclusivamente negli addensamenti e localizzazioni; non ammesse in aree o edifici già destinati a servizi pubblici.

6) Nuove aperture, trasferimenti, variazioni: le nuove aperture, il trasferimento, le variazioni di superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'art. 15 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; gli esercizi commerciali superiori a quelli di vicinato, potranno insediarsi negli addensamenti commerciali o nelle localizzazioni commerciali purché l'ingresso principale delle strutture commerciali ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento o della localizzazione.

7) Misure di tutela dei beni culturali e ambientali: le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali, individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. e del D.lgs. 42/04; nel caso di attività commerciali ricadenti in aree così individuate, le stesse sono soggette ai disposti della normativa del PRG che si richiamano e alle quali si rinvia.

8) Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso commerciale è univoca e individuata dal piano regolatore generale secondo i principi contenuti all'art. 24 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; la destinazione commerciale al dettaglio è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali; nelle altre zone è ammessa per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato; la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui sia rispettata la compatibilità territoriale dello sviluppo, i vincoli e i requisiti fissati dagli artt. 23, 25, 26 e 27 della DCR richiamata.

Sono previste limitazioni, sia della destinazione d'uso sia della tipologia delle strutture distributive, per tutte le aree - anche a destinazione agricola - che hanno affaccio e/o accesso dalla SS 32 ricadenti nel territorio comunale per le quali non sono ammessi esercizi commerciali di qualsiasi consistenza e tipologia.

9) Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali: il PRG stabilisce all'art. 3.7.3 delle NTA, nel rispetto dell'art. 21, 1° comma, numero 3) della LR 56/77 s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive; per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superio-

re a mq 400, devono anche essere osservati gli standard di cui alla tabella del successivo punto 10); si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.

- 10) Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio: con richiamo all'art. 25 della DCR n. 563-13414 e s.m.i. si definisce come vincolante e non derogabile la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO			
Tipologie delle strutture distributive (°)		Superficie (S) di vendita (mq)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
Medie strutture di vendita	M - SAM2	401 – 900	N = 35 + 0,05 (S - 400)
	M - SAM3	901 – 1800	N = 60 + 0,10 (S - 900)
	M - SAM4	oltre 1800	N = 140 + 0,15 (S - 1800)
	M - SE2 - 3 - 4	401 – 2500	N = 0,045 x 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') x 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 x S', dove S' è il totale della Sup.di vendita degli altri negozi presenti nel CC			

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

- 11) Aree di sosta: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, la disciplina dell'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, è regolamentata dalle norme vigenti di Polizia urbana. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come definiti al precedente punto, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
- 12) Verifiche di impatto sulla viabilità: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 900 negli addensamenti A.5 e localizzazioni L.2, nelle restanti zone superiore a mq 1.800. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità di cui all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR richiamata.
- 13) Verifiche di impatto ambientale: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.

- 14) Progetto unitario di coordinamento (PUC): è approvato dal Consiglio Comunale nel caso siano riconosciuti addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano - periferiche L.2, successivamente al parere della Provincia acquisito con le modalità procedurali degli artt. 13 e 14 della DCR n. 563-13414 s.m.i.

Il PUC contiene le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree a standard e il fabbisogno di posti auto, in modo da soddisfare quanto prescritto per le nuove possibili proposte; deve inoltre contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area secondo quanto indicato all'art. 27 dalla quale discendono le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del PUC è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e a permesso di costruire; il progetto approvato può essere attuato per parti, con SUE, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

- 15) Contestualità tra autorizzazioni commerciali e titoli abilitativi: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 28, per quanto attiene al rilascio di titoli abilitativi e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'art. 28 della DCR già citata.

CAPO 2° - DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 5.2.1

Varianti al piano, deroghe

1. Variazioni del PRGC sono acconsentibili previa procedura di variante, ovvero con il ricorso alle disposizioni e procedure urbanistico - territoriali che disciplinano la fattispecie.
2. Le modalità, le condizioni e le procedure per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici sono dettate dall'art. 14 del DPR 380/01 s.m.i. e dalle leggi e disposizioni ivi richiamate.

Art. 5.2.2

Norme transitorie

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

Art. 5.2.3

Richiamo a disposizioni di legge

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

Allegato A: Repertorio beni culturali e paesistico – ambientali

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: Rio Rito	acqua pubblica		
A.A.A.03	Principali corsi d'acqua: Torrente Agamo	acqua pubblica		
A.A.B.01	Fasce di vincolo paesistico: Fiume Ticino	Parco del Ticino		
A.A.B.02	Fasce di vincolo paesistico: Rio Rito	come da PTR		
A.A.B.03	Fasce di vincolo paesistico: Torrente Agamo	come da PTR		
A.A.C.01	Fasce PAI: Fiume Ticino	come da PAI		
A.B.A.01	Canale Regina Elena	rete primaria		
A.B.B.01	Roggia Molinara	rete secondaria		
A.B.B.02	Roggia Nuova di Oleggio	rete secondaria		
A.C.A.01	Fontanili: Molinetta			attiva
A.C.A.02	Fontanili: Piaconi			attiva
A.C.A.03	Fontanili: Calussa			attiva
A.C.A.04	Lago Martino			
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: bosco di ontani nel Parco del Ticino	Parco del Ticino		
A.D.A.03	Aree coperte da bosco: boschi: varie Schede d'Ambito da PTR Ovest Ticino	come da PTR		
A.D.B.01	Viale alberato di connessione Marano Ticino – Oleggio			
A.E.A.01	Elementi di carattere geomorfologico:	-	-	-
A.F.A.01	Vincolo idrogeologico : area classificata (prot. 4491 posiz. II.1.86 in data 29.5.1958 Corpo Forestale dello Stato, Ispettorato dipartimentale di Novara			
A.G.A.01	Strade di interesse per itinerari: strada comunale dei Boschi	da PTR e PTP		
A.G.A.02	Strade di interesse per itinerari: strada comunale del Porto	da PTR e PTP		
A.G.A.03	Strade di interesse per itinerari: strada comunale Cavagliago	da PTR e PTP		
A.H.A.01	Aree agricole di particolare interesse paesistico: vigne in località Motti	da PTR		
A.I.A.01	Aree di degrado ambientale: ex cava Trebbie, ricompresa nel piano paesistico	da PTP		

B	BENI STORICO - ARTISTICI, DOCUMENTARI:	○ = bene vincolato con decreto ○○ = bene già schedato Soprint. c.s. = centro storico		
		categoria:	c.s.	diffusi
C.S.A.01	Centro storico		●	
C.S.A.02	Centro storico Castello		●	
N.R.A.01	Cascina Vallazza: semplice nel Parco del Ticino			●
N.R.A.02	Cascina Rascarola: semplice nel Parco del Ticino			●
N.R.A.03	Cascina Cardano (detta Baraggia): semplice nel Parco del Ticino			●
N.R.A.04	Cascina Zendone: semplice nel Parco del Ticino			●
N.R.B.01	ex Cascina Turchia: semplice			●
N.R.B.02	ex Cascina Bianca: semplice			●
N.R.B.03	ex Cascina Vajana: semplice			●
N.R.B.04	ex Cascina Russia: semplice			
N.R.B.05	ex Cascina Pallanzotta: semplice			
N.R.B.06	ex Cascina S. Antonio: semplice			
N.R.B.07	ex Cascina Molinetto: semplice			
N.R.B.08	ex Cascina Paoletta: semplice			
N.R.B.09	ex Cascina Molino: semplice nel Parco del Ticino			
N.R.B.10	ex Cascina Dogana: semplice nel Parco del Ticino			
B.A.A.01	Villa Castiglioni Ostini (ex Castello)	riferim. territoriale	○●	
B.A.A.02	Complesso del Castello, nucleo e torre di accesso	riferim. territoriale	○●	
B.A.A.03	Chiesa dell'Immacolata Concezione: sec. XV-XVI	riferim. territoriale	○●	
B.A.A.04	Chiesa S. Pietro: sec XIV		○●	
B.A.A.05	Chiesa cimitero: sec. XIX		○○	●
B.B.B.01	Chiesa parrocchiale S. Giovanni Battista	caratterizzazione		●
B.B.B.02	Campanile Chiesa parrocchiale	caratterizzazione		●
B.B.B.03	Santuario Madonna delle Grazie	caratterizzazione		●
B.B.B.04	Scuole elementari	caratterizzazione	●	
B.B.B.05	Torre dell'acquedotto	caratterizzazione	●	
B.C.A.01	Edifici rurali di pregio:	-	-	-
B.D.A.01	Manifattura ex Carminati e ciminiera (sec. XX)	caratterizzazione		●
B.E.A.01	Elementi significativi di edifici civili, industriali, rurali, manufatti, singoli elementi	caratterizzazione	●	●
B.F.A.01	Aree d'interesse archeologico: reperti in prossimità torre accesso Castello		●	
B.F.A.02	Aree d'interesse archeologico			●