Regione Piemonte
Provincia Novara

A.S.L. Novara

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

Progettista:

Architetto
Estella Ferrara
Novara (NO)

Comune di

SAN PIETRO MOSEZZO

P.R.G.C. 2006

Piano Regolatore Generale Comunale

approvato con D.G.R. 31-11859 del 28.07.2009 pubblicato sul B.U.R. n. 31 del 06.08.2009
modificata con D.G.R. n. 37-3747 del 27.04.2012, pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 10.05.2012

Variante n. 2

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

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

Elaborati del:

PROGETTO
PRELIMINARE

base cartografica
aggiornata al:
DICEMBRE 2005

e parti in variante al
LUGLIO 2014

Il Sindaco | Il Segretario comunale | Il Progettista

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. 1
Art. 1.1.4 Regime legale degli interventi, area di pertinenza, intervento una tantum ..... pag. 2

Capo 2° PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, DEFINIZIONI

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

TITOLO II **TIPI DI INTERVENTO**

Capo 1° DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

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

Capo 2° PARTICOLARI TIPOLOGIE D'INTERVENTO

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

Capo 3° DESTINAZIONE D'USO, VARIAZIONI AL PROGETTO

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

Capo 4° PRESCRIZIONI FUNZIONALI E DOTAZIONALI

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

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 ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico..... pag. 33
Art. 3.2.5 Aree per servizi ed attrezzature sociali, private d'interesse collettivo ..... pag. 36

Capo 3° SISTEMA INSEDIATIVO: INSEDIAMENTI D'ANTICA FORMAZIONE

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

Capo 4° SISTEMA INSEDIATIVO: USI RESIDENZIALI

Art. 3.4.1 Norme generali ..... pag. 42
Art. 3.4.2 Aree residenziali configurate ..... pag. 42
Art. 3.4.3 Aree residenziali di trasformazione e completamento ..... pag. 43
Art. 3.4.4 Aree residenziali di nuovo impianto ..... pag. 45
Art. 3.4.5 Aree residenziali di riuso ..... pag. 46
Art. 3.4.6 Aree a verde privato ..... pag. 47

Capo 5° SISTEMA INSEDIATIVO: USI PRODUTTIVI PER BENI E SERVIZI

Art. 3.5.1 Norme generali ..... pag. 48
Art. 3.5.2 Aree produttive configurate in ambito urbano ..... pag. 48
Art. 3.5.3 Aree produttive configurate ..... pag. 50
Art. 3.5.4 Aree produttive di completamento ..... pag. 51
Art. 3.5.5 Aree produttive di nuovo impianto …… ..... pag. 52
Art. 3.5.6 Aree commerciali configurate e di completamento ..... pag. 54

Capo 6° SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 3.6.1 Norme generali ..... pag. 56
Art. 3.6.2 Mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, recupero e riuso ..... pag. 57
Art. 3.6.3 Aree agricole ed edifici rurali in ambito urbano ..... pag. 58
Art. 3.6.4 Aree agricole produttive ..... pag. 59
Art. 3.6.5 Nuclei rurali ..... pag. 60
Art. 3.6.6 Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo ..... pag. 62
Art. 3.6.7 Aree agricole a valenza ambientale ..... pag. 63

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

Capo 1° VINCOLI

Art. 4.1.1 Norme generali ..... pag. 64

Capo 2° FASCE DI RISPETTO

Art. 4.2.1 Norme generali ..... pag. 64
Art. 4.2.2 Fascia di rispetto della viabilità principale ..... pag. 64
Art. 4.2.3 Fascia di rispetto della ferrovia, corridoio per l'alta capacità ..... pag. 65
Art. 4.2.4 Fascia di rispetto delle acque principali ..... pag. 66
Art. 4.2.5 Fascia di rispetto cimiteriale ..... pag. 66
Art. 4.2.6 Fascia di rispetto da impianti tecnologici ..... pag. 67
Art. 4.2.7 Fascia di rispetto da impianti o da particolari tipologie ..... pag. 68

Capo 3° TUTELA DEI BENI AMBIENTALI, STORICI E PAESISTICI

Art. 4.3.1 Norme generali per la tutela ambientale ..... pag. 69
Art. 4.3.2 Beni culturali e paesistico-ambientali, repertori, procedure ..... pag. 71
Art. 4.3.3 Aree a verde di rispetto ambientale ..... pag. 71
Art. 4.3.4 Ampliamento della Riserva naturale della Palude di Casalbeltrame ..... pag. 72
Art. 4.3.5 Rete ecologica ..... pag. 72
Art. 4.3.6 Paesaggio agrario della pianura ..... pag. 73
Art. 4.3.7 Rete degli itinerari ..... pag. 73
Art. 4.3.8 Fascia di pertinenza paesaggistica del Torrente Agogna e Roggia Mora ..... pag. 73
Art. 4.3.9 Fascia di pertinenza paesaggistica del Canale Cavour ..... pag. 74

Capo 4° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art. 4.4.1 Classi di pericolosità geomorfologica e d'idoneità all'utilizzaz. urbanistica . pag. 75
Art. 4.4.2 Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti ..... pag. 75
Art. 4.4.3 Norme generali di carattere idrogeologico ..... pag. 76
Art. 4.4.4 Classi d'idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica ..... pag. 76
Art. 4.4.5 Aree di salvaguardia delle opere di captazione ..... pag. 79

Capo 5° TUTELA ACUSTICA E CORRETTO IMPIEGO DELLE RISORSE

Art. 4.5.1 Classificazione acustica del territorio ..... pag. 81
Art. 4.5.2 Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse ..... pag. 81

TITOLO V ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo 1° STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 5.1.1 Modalità di attuazione del piano ..... pag. 82
Art. 5.1.2 Strumenti urbanistici esecutivi ..... pag. 82
Art. 5.1.3 Interventi edilizi diretti e convenzionati ..... pag. 84
Art. 5.1.4 Aree per opere di urbanizzazione, cessioni, monetizzazioni ..... pag. 84
Art. 5.1.5 Convenzione e atto d'impegno ..... pag. 85
Art. 5.1.6 Analisi di compatibilità ambientale di piani e programmi ..... pag. 86
Art. 5.1.7 Disciplina per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ..... pag. 88

Capo 2° DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 5.2.1 Varianti al piano, deroghe ..... pag. 91
Art. 5.2.2 Norme transitorie ..... pag. 91
Art. 5.2.3 Richiamo a disposizioni di legge ..... pag. 91

- Allegato A: Repertorio beni culturali e paesistico - ambientali ..... pag. 92
- Schede siti inquinati..... pag. 94

Elaborati costituenti il PRGC:

Fase: 1 Fase: 2 Fase: 3 Fase: 4 Fase: 5	PROGETTO PRELIMINARE: (elaborati di nuova redazione) PROGETTO DEFINITIVO: (elaborati inviati alla Regione per l'approvazione) PROGETTO DEFINITIVO: (elaborati modificati/integrati a seguito parere Regione) PROGETTO APPROVATO: (elaborati modificati a seguito modifiche ex officio) PROGETTO MODIFICATO: (elaborati modificati a seguito accoglimento ricorso TAR)						
	ELABORATI ILLUSTRATIVI:		1	2	3	4	5
A	Relazione illustrativa per la Deliberazione programmatica	fascicolo	*				
A a	Relazione illustrativa	fascicolo	*	*			
A b	Relazione di compatibilità ambientale	fascicolo	*	*			
A c	Definizione delle zone di insediamento commerciale	fascicolo	*	*			
A d	Accordo di pianificazione	fascicolo	*	*			
	ALLEGATI TECNICI:						
AT a	Rilievo socio - economico e urbanistico	fascicolo	*	*			
AT b	Scheda quantitativa dei dati urbani e tabelle di calcolo	fascicolo	*	*		*	*
AT c1	Verifica di compatibilità acustica del Progetto Definitivo del P.R.G.C. 2006, con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale approvato con D.C.C. n° 59 del 03/05/2004	fascicolo	*	*		*	*
AT c2	Carta rappresentante la verifica di compatibilità acustica del Progetto Definitivo del P.R.G.C. 2006, con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale approvato con D.C.C. n° 59 del 03/05/2004	1: 10000	*	*		*	*
AT 01.1	Rilievo urbanistico: San Pietro, Nibbia: consistenze, carattere degli edifici	1: 2000	*	*			
AT 01.2	Rilievo urbanistico: Mosezzo, Cesto: consistenze, carattere degli edifici	1: 2000	*	*			
AT 01.3	Rilievo urbanistico: San Pietro Area industriale: consistenze, carattere degli edifici	1: 2000	*	*			
AT 01.4	Rilievo urbanistico: Nibbia Area industriale: consistenze, carattere degli edifici	1: 2000	*	*			
AT 02	Territorio comunale: quadro delle politiche territoriali	1:10000	*	*			
AT 03	Territorio comunale: destinazione e uso delle aree (2 fogli)	1: 5000	*	*			
AT 04.1	Urbanizzazioni: servizi ed attrezzature, sistema viario, sosta e parcheggio	1:10000	*	*			
AT 04.2	Urbanizzazioni: rete idrica	1:10000	*	*			
AT 04.3	Urbanizzazioni: rete fognaria	1:10000	*	*			
AT 04.4	Urbanizzazioni: rete gas	1:10000	*	*			
AT 04.5	Urbanizzazioni: rete pubblica illuminazione	1:10000	*	*			
	ALLEGATI TECNICI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO:						
ATG a	Relazione geologico - tecnica	fascicolo	*	*		*	*
ATG b	Norme di carattere geologico	fascicolo	*	*			
ATG 01	Carta geologica e geomorfologica	1:10000	*	*			
ATG 02	Carta della dinamica torrentizia e del reticolato idrografico	1:10000	*	*			
ATG 03	Carta delle opere di difesa idraulica	1:10000	*	*			
ATG 04	Carta del dissesto	1:10000	*	*		*	*
ATG 05	Carta geoidrologica	1:10000	*	*			
ATG 06	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1:10000	*	*		*	*
ATG 07	Carta litotecnica dei terreni	1:20000	*	*			
All.ATG 01	Cartografia P.A.I.	1:10000	*	*			
All.ATG 02	Schede di rilevamento processi della rete idrografica (CARG) e dei manufatti delle opere di difesa	fascicolo	*	*			
	ELABORATI DI PIANO:						
P a	Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo	*	*		*	
P 01	Territorio sovracomunale: rappresentazione sintetica del piano	1:25000	*	*		*	*
P 02	Territorio comunale: destinazione e uso delle aree	1:10000	*	*		*	*
P 03	Territorio comunale: destinazione e uso delle aree (2 fogli)	1: 5000	*	*		*	*
P 04	San Pietro: Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree	1: 2000	*	*		*	
P 04.1	San Pietro: Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree: commercio	1: 2000	*	*		*	
P 05	Nibbia: Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree	1: 2000	*	*		*	
P 06	Mosezzo: Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree	1: 2000	*	*		*	
P 07	Cesto: Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree	1: 2000	*	*		*	
P 08	San Pietro: Area industriale: destinazione e uso delle aree	1: 2000	*	*		*	*
P 09	Nibbia: Area industriale: destinazione e uso delle aree	1: 2000	*	*		*	
P 10	Nuclei antichi: destinazione e uso delle aree, interventi previsti	1: 1000	*	*		*	
P 11	Territorio comunale: vincoli e fasce di rispetto (2 fogli)	1: 5000	*	*		*	*
P 12	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1:10000	*	*		*	*
	ALTRI ELABORATI :						
PO a	Controdeduzioni alle osservazioni, proposte, pareri	fascicolo		*			
PO r	Controdeduzioni alle osservazioni regionali	fascicolo			*		

Si richiamano, inoltre, gli elaborati redatti per specifiche varianti, successive all'approvazione del nuovo PRGC 2006.
Le norme del presente fascicolo sono coordinate con tutte le modifiche e/o variazioni intervenute, in particolare:
- testo con modifiche introdotte ex officio allegate alla DGR 31-11859 del 28.07.2009 (nuovo PRGC 2006);
- testo con modifiche introdotte dalla Variante 1 (parziale) approvata con DCC n. 23 del 25.07.2011;
- richiamo delle modifiche portate dalla DGR n. 37-3747 del 27.04.2012 alla DGR 31-11859 del 28.07.2009.

TITOLO I

CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1 Principi e scopi

---

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

Art. 1.1.2 Contenuti delle norme ed elaborati di piano

---

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, di seguito denominate NTA, dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PRGC, ai sensi delle leggi statali, regionali e nel rispetto delle altre norme e/o disposizioni vigenti, compreso il Regolamento Edilizio, di seguito denominato RE, e degli altri regolamenti comunali.
2. Il PRGC è costituito dai seguenti elaborati, anche elencati nella tabella che precede:
   a) <u>elaborati illustrativi:</u> 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) <u>allegati tecnici:</u> contrassegnati con la sigla AT, che contengono le indagini e le rappresentazioni in tavole cartografiche assunte per la predisposizione di piano;
   c) <u>allegati tecnici di carattere idrogeologico:</u> contrassegnati con la sigla ATG, che contengono le indagini e le rappresentazioni in tavole cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio comunale;
   d) <u>elaborati di piano:</u> 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) <u>altri elaborati:</u> contrassegnati con la sigla PO, che contengono l'individuazione delle osservazioni e proposte al piano e le relative controdeduzioni.
3. Gli elaborati della serie P, di cui alla precedente lettera d), e gli allegati tecnici della serie ATG, limitatamente alle parti di carattere normativo e regolamentare, di cui alla precedente lettera c), sono prescrittivi.

Art. 1.1.3 Caratteri ed efficacia degli elaborati e del PRGC

---

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

2. Nel caso di discordanze tra tavole a scala diversa, il riferimento è alla tavola a scala più dettagliata; nel caso di discordanze tra NTA e tavole di piano, il riferimento è alle NTA.
3. Ogni successiva modifica agli elaborati di piano (elaborati prescrittivi) comporta variante al PRGC, da predisporre ai sensi di legge.
4. Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC.
5. Le previsioni insediative del PRGC sono riferite ad un arco temporale di 10 anni; all'atto di approvazione del Piano Territoriale Regionale, o di revisioni o di varianti dello stesso, o in ogni altro caso in cui la revisione del piano sia prescritta da disposizioni sovraordinate, o qualora risultino esaurite le previsioni o siano intervenuti radicali mutamenti nell'organizzazione del territorio comunale, il Comune deve provvedere alla revisione del piano.

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 satura, quando le costruzioni realizzate sulla stessa hanno totalmente utilizzato l'edificabilità prevista dal piano; il vincolo di asservimento permane con il permanere delle costruzioni.
4. Nel caso di frazionamenti successivi, l'area di pertinenza asservita alle costruzioni esistenti deve avere consistenza minima tale da verificare i parametri e gli indici previsti dal piano, in caso contrario detto frazionamento non è valido ai fini edilizi e urbanistici; gli eventuali lotti liberi o parzialmente liberi che si formano potranno essere utilizzati ai fini edificatori solo per le quantità residue ancora disponibili; le modificazioni dell'area di pertinenza debbono essere verificate e documentate in modo esplicito.
5. È ammesso l'asservimento di un'area non satura a favore di altra per il trasferimento, in toto o in parte, di edificabilità residua a condizione che le aree siano contigue e con classificazione omogenea, consentendo un esubero non superiore al 20% dei parametri e degli indici prescritti sull'area alla quale è destinato il trasferimento; in tal caso il vincolo di asservimento è disciplinato con apposito atto da stipulare, registrare e trascrivere a cura dell'Organo comunale a spese degli interessati.
6. Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti gli edifici oggetto 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 spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici (cfr. definizioni art. 1.2.2, punto 22, 23).
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3° (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (cfr. successivo punto 6), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, 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 ed ai vani degli ascensori;
   d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
   e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
   f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
   g) ai cavedi.

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

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

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

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al punto 1 comma 6°.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Superficie libera del lotto (Sl)

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

2. Visuale libera o confrontanza (Df)

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

3. Superficie permeabile (Sp)

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

4. Capacità insediativa (Ci)

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

Art. 1.2.2 Definizioni principali

---

1. Opere di urbanizzazione primaria:

1. Insieme di aree, servizi, opere 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 aree, servizi, opere e relative attrezzature tecnologiche 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 aree, servizi, opere e relative attrezzature tecnologiche 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 nei nuclei 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 al 1.9.1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento; 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

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, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;

23. Sottotetti

S'intendono per sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici, compresi nella sagoma di copertura, che posseggano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati abitabili o agibili quali scala di comunicazione e dotazione di impianti; l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione (cucina, soggiorno, letto, studio), è fissata in non meno di m 2,70; per gli spazi accessori (bagni, posto cottura, verande, tavernette) e di servizio (corridoi, disimpegni, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli) in non meno di m 2,40; in ogni caso, ai fini abitativi, il soffitto deve essere a quota non inferiore a m 1,80 al netto di eventuali elementi strutturali; eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi ed utilizzabili quali spazi di servizio. Sono fatte salve le norme per i sottotetti esistenti (LR 21/98).

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 23.12.03 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, ancorchè 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.

Art. 1.2.3 **Norme su distanze e altezze**

---

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

1 - DISTANZE MINIME TRA LE COSTRUZIONI

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

2 - DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI

9. Per tutte le nuove costruzioni, all'esterno delle aree degli insediamenti di antica formazione, dovrà essere osservata una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza delle costruzioni prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00; nel solo caso di aree pubbliche per servizi ed attrezzature destinate a parcheggi e verde, con specifica pattuizione convenzionale, è ammessa una distanza minima dal confine di m 3,00.
10. Nel caso di costruzioni esistenti alle quali è consentito sopralzare, poste a meno di m 5,00 dai confini, il 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 lettera 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.
16. Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al DL 285/92 e del DPR 495/92 integrati rispettivamente con DL 360/73 e DPR 147/93.

5 - ALTEZZE DELLE COSTRUZIONI

17. 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 spiccato 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 spiccato 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 spiccato 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.
18. 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 27.04.84, 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 handicaps), sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente; l'entità e il carattere di tali opere determinano il tipo d'intervento (manutenzione, risanamento, ristrutturazione, altri) e il titolo abilitativo conseguente.
4. Gli interventi, per ciascuna area omogenea di piano o per i singoli edifici, sono ammissibili solo se contemplati al successivo TITOLO III.

Art. 2.1.2 **Manutenzione ordinaria**

---

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

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

Art. 2.1.3 Manutenzione straordinaria

---

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

Art. 2.1.4 Risanamento conservativo

---

1. Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono da intendere per risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
   - ripristino, integrazione, sostituzione con materiali, forma, colori e tecniche congruenti e in adeguato rapporto al contesto, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni;
   - sostituzione di materiali di copertura con altri, preferibilmente in cotto, definendo la qualità dei materiali in relazione al contesto;

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

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

Art. 2.1.5 Restauro conservativo

---

1. Gli interventi diretti sull'organismo edilizio volti a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Tali interventi comportano il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico previa eventuale eliminazione degli elementi estranei e contrastanti, in modo da assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi, tipologici, formali ed ornamentali caratterizzanti l'organismo. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, dei prospetti, né alterazioni delle pendenze, di imposta e di colmo delle coperture.
2. Sono da intendere di restauro conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
   - consolidamento, con materiali originari, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni, delle murature faccia a vista, degli intonaci interni, delle volte, dei soffitti, dei pavimenti, degli affreschi quando costituiscono testimonianza di valore storico e artistico;
   - consolidamento e rifacimento di sottomurazioni, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento della posizione, delle forme e dei materiali;
   - consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali; formazione di vespai con mantenimento delle forme e dei materiali;
   - consolidamento e rifacimento di scale, androni, logge, portici, senza spostamenti e alterazione di forma e materiali con particolare riguardo per le parti comuni;
   - ripristino e consolidamento delle coperture con materiali originari;
   - ripristino delle aperture esterne originarie, ripristino delle logge, recupero del disegno originario di facciata;
   - eliminazione dei corpi aggiunti di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante non solo dell'edificio principale ma anche dell'area di pertinenza;
   - ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo, esteso all'intera area pertinente l'edificio;
   - inserimento degli impianti tecnologici senza per alterare i caratteri compositivi, distributivi e architettonici dell'edificio. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.
3. Sono salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04.

Art. 2.1.6 **Ristrutturazione edilizia**

---

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

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

1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

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

2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

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

3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO C

5. Sono consentiti:
   - demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti, secondo le definizioni riportate nel RE e all'art. 1.2.1 delle presenti norme (volume art. 20, altezza artt. 13 e 14, filo di fabbricazione art. 16 esclusi gli elementi aggettanti per non più di m 1,50);

- chiusura di spazi coperti di modesta entità (30 mq massimi) delimitati da muri o pilastri (logge, verande, simili) con mantenimento degli elementi costruttivi e strutturali;
- modifica delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- modifica delle quote d'imposta e di colmo della copertura nel limite massimo d'elevazione di m 1,00;
- la destinazione d'uso è quella originaria con le ammissibilità consentite dal piano.

Art. 2.1.7 Sostituzione edilizia

---

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

Art. 2.1.8 Demolizione

---

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

Art. 2.1.9 Nuova costruzione

---

1. Gli interventi per la realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sufficientemente urbanizzate e/o con scarsa utilizzazione fondiaria (cfr. LR 56/77 s.m.i., art. 13, lettera f) 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 6);
2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in modo permanente di suolo inedificato;
4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali rolulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 2.1.10 Ampliamento

---

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

Art. 2.1.11 Sopraelevazione

---

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

Art. 2.1.12 Ristrutturazione urbanistica

---

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

CAPO 2° - PARTICOLARI TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 2.2.1 Edifici accessori o bassi fabbricati

1. Gli interventi che prevedono la realizzazione di edifici accessori o bassi fabbricati di limitate dimensioni, anche strutturalmente autonomi, di pertinenza dell'edificio principale a destinazione residenziale, distinti per tipologia d'uso in:
   a) autorimesse private, fino a mq 20 di superficie utile lorda (Sul) per unità immobiliare;
   b) depositi per la casa, ricovero attrezzi, laboratori ad uso familiare, locali tecnici, tettoie, fino a mq 20 di superficie utile lorda (Sul) per unità immobiliare.
2. Gli edifici accessori o bassi fabbricati, entro i limiti dimensionali ammessi per le distinte tipologie d'uso, non concorrono ai calcoli del volume della costruzione.
3. Nel caso siano presenti nell'area d'intervento edifici o volumi adattabili all'uso accessorio o pertinenziale, gli interventi su di essi sono prioritari, anche in eccedenza ai limiti dimensionali e/o tipologici prescritti o fino al loro raggiungimento.
4. Gli edifici accessori sono realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:
   a) superficie coperta (Sc) non superiore al 20% della superficie libera (Sl) computando, se presente, anche quella di edifici accessori realizzati prima della vigenza delle presenti norme;
   b) altezza massima tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60, fatte salve altezze maggiori nel caso di recupero di volumi rustici esistenti;
   c) altezza massima all'estradosso della copertura m 2,80; le coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, da preferirsi ai fini di adeguato inserimento ambientale, avranno altezza massima di colmo non superiore a m 3,00;
   d) estensione longitudinale massima m 33; oltre è necessario uno spazio di distacco;
   e) distanza dal filo di fabbricazione della costruzione principale, se da questa distaccati, non inferiore a m 5,00; nel caso di particolari esigenze documentate non inferiore a m 3,00;
   f) distanza dai confini (Dc) nulla; fatti salvi i diritti di terzi in materia di scarichi e vedute è ammessa la costruzione in aderenza; si applicano le statuizioni del C.C.
5. Ogni eccedenza alle dimensioni o ai parametri sopra prescritti deve essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul) che come volume (V).
6. Gli edifici accessori sono realizzati con adeguato studio formale - compositivo, nel rispetto delle forme e dei materiali dell'edificio principale, soprattutto nel caso di corpi autonomi.
7. Non sono ammessi nuovi edifici accessori autonomi nelle aree di pertinenza di edifici vincolati ai sensi 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 12.08.1998 e gli edifici interessati siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il recupero dei sottotetti è oneroso e consentito nel rispetto delle prescrizioni igienico - sanitarie.
3. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, è fissata in non meno di m 2,40; per gli spazi accessori e di servizio in non meno di m 2,20; in ogni caso il soffitto non orizzontale deve essere a quota non inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione e a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio,

al netto di eventuali elementi strutturali; eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi consentendone l'uso come spazi di servizio.

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

Art. 2.2.3 Recupero ai fini abitativi dei rustici

---

1. È consentito il recupero dei rustici (cfr. definizione art. 1.2.2 punto 15) al solo scopo residenziale perché gli edifici interessati risultino legittimamente realizzati alla data del 01.09.1967, siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato sia a parcheggio pubblico in ragione di mq 2,5/abitante/100 mc, ammettendo l'eventuale monetizzazione del parcheggio pubblico alle condizioni, verifiche, disposizioni vigenti nel Comune.
2. Per i rustici esistenti ricadenti nelle aree ad edificabilità nulla, limitata o in fasce di rispetto, di cui al TITOLO IV Capo 1°, 2°, 3° e 4°, o negli insediamenti di antica formazione, non sono ammessi recuperi se non espressamente previsti dalle norme delle distinte aree omogenee.
3. Nel caso di rustici non serviti da opere di urbanizzazione primaria, il recupero può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.
4. Nel caso di rustici serviti da strade vicinali, il recupero è subordinato all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.
5. Il recupero dei rustici è oneroso, senza preliminare strumento urbanistico esecutivo.
6. Per l'altezza interna dei locali oggetto di recupero si richiamano le disposizioni del RE; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, sempre previste dal RE, e le norme sulle distanze, in particolare degli edifici, stabilite dalla presente normativa; il rapporto di copertura (Rc), riferito alle superfici dell'edificio principale e a quelle dell'edificio oggetto di recupero, non può superare il 40% per ogni singolo lotto.
7. Il recupero di edifici rustici avviene prevedendo il superamento delle barriere architettoniche, idonee opere di isolamento termico, il rispetto delle tipologie preesistenti in modo conforme ai caratteri d'insieme e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originali; nelle aree di antica formazione, individuate come tali dal piano, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni incoerenti con il contesto architettonico.
8. Gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando gli eventuali incrementi consentiti dalle norme di piano, e non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti o aperta.
9. Gli interventi di recupero sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici e edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale e da quelli attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi per quanto concerne il rispetto di regolamenti condominiali e le statuizioni del Codice Civile.
10. Nel caso di edifici assoggettati a prescrizioni o vincoli di legge, è obbligatorio esperire le rituali procedure autorizzative presso gli Organi di tutela.
11. Per ulteriori disposizioni e precisazioni, i riferimenti sono alla LR 9/03.

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 nucleo antico: Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione dell'impianto urbanistico originario e dei suoi componenti, con lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità attuale o ogni altro tipo di utilizzazione in atto o previsto, tutelando i caratteri architettonici, o comunque documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, eliminando i contrasti ambientali esistenti e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori, con interventi prioritari di conservazione, risanamento, ricostruzione, riuso, recupero, riqualificazione ambientale del patrimonio esistente; in particolare:
   - mantenimento della destinazione residenziale prevalente, con il tendenziale recupero di residenzialità e conservazione del tessuto sociale esistente e di radicamento storico, con particolare riferimento agli esercizi commerciali ed artigianali che contribuiscono all'identità specifica;
   - restauro dei complessi e degli edifici d'interesse storico, artistico e documentario con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana;
   - integrazione dei servizi e delle attrezzature mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
   - manutenzione e recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
   - riqualificazione urbana ed edilizia degli edifici e delle aree degradate.
3. Conservazione degli spazi pubblici: Gli interventi non devono alterare l'aspetto dei luoghi e delle aree di pertinenza; pertanto:
   - non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento dei muri di cinta originari e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;
   - la superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato, cubetti;
   - gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti percepibili dalle pubbliche vie, vanno accompagnati da uno specifico studio sui materiali, i colori e le forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano;
   - le aree libere, scoperte di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva locale.
4. Continuità e qualità dei percorsi di accesso al nucleo antico: Gli interventi devono essere finalizzati a ricostituire la continuità tra le aree marginali ed i tessuti di antica formazione; gli spazi attrezzati per la sosta e la manovra degli autoveicoli devono possibilmente essere localizzati all'esterno del nucleo antico, con adeguato studio d'inserimento ambientale ed eliminazione degli impatti conseguenti.
5. Accessibilità e visibilità del nucleo antico 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 interrate, 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 sovraporte, rosoni, cornici, marcapiani, fregi, lesene, affreschi, pitture murali, decorazioni, sculture, bassorilievi.
7. Le suddette disposizioni sono integrative e prevalenti su quelle del RE che si richiama, in particolare di quelle contenute al Titolo II, IV e V; ogni intervento deve essere opportunamente documentato.

Art. 2.2.5 Interventi nelle aree agricole e nei nuclei rurali

---

1. Gli interventi diretti, ed anche la pianificazione esecutiva, per le aree e gli edifici ricompresi nelle aree agricole e nei nuclei rurali, di cui alle specifiche e distinte aree 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 nei nuclei rurali, dovranno salvaguardare i caratteri ricorrenti e tipici dell'edilizia rurale legati agli aspetti spaziali, fisici, morfologici e tecnici, garantendone la riconoscibilità pur perseguendo un buon grado di idoneità funzionale, distributiva e dimensionale; pertanto:
   - gli interventi di ristrutturazione edilizia, finalizzati sia all'utilizzo a scopi agricoli degli immobili sia al loro riutilizzo funzionale, dovranno comunque avere carattere prevalentemente conservativo e prestare particolare attenzione alla realizzazione di nuovi collegamenti verticali all'interno degli immobili, alla dotazione di nuovi spazi accessori alla residenza, al parziale tamponamento dei consistenti volumi 'vuoti' esistenti;
   - i nuovi blocchi scala saranno realizzati in prosecuzione delle maniche dei fabbricati esistenti, con la stessa profondità e lo stesso modulo distributivo delle aperture, evitando di creare corpi edilizi in contrasto con i caratteri compositivi del fabbricato; saranno comunque da preferire, ove possibile, scale interne alle singole unità immobiliari;
   - il tamponamento dei fabbricati parzialmente aperti, quali portici e fienili, dovrà avvenire in arretramento rispetto al filo degli elementi verticali di sostegno, con materiali contrastanti, nel rispet-

to delle regole compositive originarie per quanto concerne i nuovi orizzontamenti e salvaguardando le caratteristiche grate in elementi edilizi, se presenti;

- l'ampliamento dei fabbricati esistenti non potrà essere realizzato mediante raddoppio della manica strutturale; le coperture dovranno essere mantenute a due falde;
- dove non è possibile ricavare spazi accessori per la residenza attraverso il recupero dei fabbricati esistenti, sarà consentita la realizzazione di nuovi piccoli fabbricati con tipologie tradizionali, nel rispetto dell'impianto tipologico complessivo;
- dovranno essere conservate e valorizzate le emergenze storico - documentarie rurali;
- gli elementi singolari di tipo architettonico o iconico o della tradizione locale (salti d'acqua, forni, colonnati, elementi voltati, portali, ecc.), anche in assenza di puntuale localizzazione, vanno salvaguardati e valorizzati nei loro caratteri originali.

4. Materiali e trattamenti superficiali: Gli interventi, in particolare quelli ricadenti nei nuclei rurali, dovranno rispettare i caratteri architettonici ed edilizi tradizionali e riferirsi alle preesistenze, con particolare attenzione:
   - ai tamponamenti esterni per i quali è vietato l'impiego di materiali incongrui con le caratteristiche del paesaggio agrario;
   - ai manti di copertura per i quali è da preferirsi il reimpiego dei coppi o materiale laterizio;
   - ai trattamenti superficiali, alle coloriture e tinteggiature, ai materiali dei serramenti, ai sistemi di chiusura, alle gronde.
5. Le suddette disposizioni sono integrative e prevalenti su quelle del RE che si richiama, in particolare di quelle contenute al Titolo II, IV e V; ogni intervento deve essere opportunamente documentato.

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

Art. 2.3.1 **Destinazioni d'uso**

---

1. Le destinazioni d'uso sono definite dalle seguenti categorie urbanistiche principali e, all'interno delle stesse, per articolazioni:

a) Destinazioni residenziali:
   - a1 - Residenza civile ed usi assimilabili e compatibili, comprese le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali); sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, parcheggi ed altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking.
   - a2 - Residenza civile in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio, per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.

b) Destinazioni produttive, industriali o artigianali:
   - b1 - Attività industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso dei semi - lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate.
   - b2 - Attività artigianali di produzione e di servizio; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, il commercio dei beni prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate; per l'artigianato di servizio e/o di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività artigianali di produzione.
   - b3 - Attività artigianali di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non con annessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticcerie, abbigliamento, simili).
   - b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere, in depositi coperti o all'aperto; sono inclusi la commercializzazione di servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.
   - b5 - Attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti; è compresa la commercializzazione delle merci costituenti componenti di produzione.
   - b6 - Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione; sono comprese le attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e dei prodotti usati.
   - b7 - Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

c) Destinazioni commerciali:
   - c1 - Esercizi commerciali di vicinato al dettaglio; sono inclusi i depositi, i magazzini, i locali di lavorazione, i servizi, le superfici espositive, gli uffici connessi alle attività insediate.
   - c2 - Esercizi commerciali in medie e grandi strutture di vendita, ai sensi della vigente legislazione in materia, con relativi depositi, magazzini, locali di lavorazione, servizi, superfici espositive, amministrazione aziendale.
   - c3 - Attività per il commercio all'ingrosso con relativi depositi, magazzini, locali di lavorazione, servizi, superfici espositive, amministrazione aziendale.

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

d) Destinazioni ricettive:
d1 - Attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale riunioni e convegni; sono incluse le attività connesse di artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale.
d2 - Attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

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

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

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

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

Art. 2.3.2 Mutamento e modifica della destinazione d'uso

---

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

Art. 2.3.3 Variazione essenziale al progetto approvato

---

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

CAPO 4° - PRESCRIZIONI FUNZIONALI E DOTAZIONALI

Art. 2.4.1 Sistemazione del luogo

---

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

Art. 2.4.2 Sistemazione del suolo e delle superfici scoperte

---

1. Negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti 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 omogenea, 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; per gli interventi di ristrutturazione edilizia la quota di superficie permeabile (Sp), sarà diminuita o non richiesta a giudizio dell'Organo comunale competente, sentita la Commissione Edilizia. La nuova alberatura sarà disposta in modo da formare gruppi alberati, possibilmente collegati tra di loro, collocati soprattutto verso la viabilità principale.
3. 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.
4. Sono valide e si richiamano le prescrizioni del RE.

Art. 2.4.3 Recinzioni, muri di cinta

---

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

ove riportati nella cartografia di piano, non sono prescrittivi e potranno variare secondo i casi su disposizioni dell'Organo competente.

4. Nelle aree destinate alla futura viabilità, urbana ed extraurbana, in attesa di attuare quanto previsto dal piano, sono ammesse recinzioni in rete metallica su paletti senza zoccolo con l'impegno registrato da parte del proprietario o aventi causa alla rimozione dell'opera a sue spese e a semplice richiesta dell'Organo competente.
5. Nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, le distanze minime dai corsi d'acqua, scolmatori, colatori, cavi irrigui, fossi, misurate lateralmente dal piede esterno dell'argine maestro, non possono essere inferiori a m 3,00.
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 perimetrate 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; potranno essere ricavati sul lotto di pertinenza dell'edificio utilizzando la relativa superficie libera, o al piano terreno dell'edificio, o nel sottosuolo nel corpo principale dell'edificio o ad esso esterni, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
4. Gli spazi per parcheggi privati potranno essere ricavati anche in aree non facenti parte del lotto, in adiacenza e alla distanza massima di m 100.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Per la regolamentazione dei passi carrabili, sono valide e si richiamano le prescrizioni del RE.

TITOLO III

CAPO 1° - ARTICOLAZIONE STRUTTURALE

Art. 3.1.1 Sistemi territoriali, aree omogenee, modalità e componenti

---

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

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI, DEI SERVIZI:	DM 1444/68:
- Aree per la viabilità, aree ferroviarie	zona F
- Aree per impianti urbani	zona F
- Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico	zona F
- Aree per servizi ed attrezzature sociali, private d'interesse collettivo	zona F
SISTEMA INSEDIATIVO: INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE:	
- Nuclei di antica formazione	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 e completamento	zona B
- Aree residenziali di nuovo impianto	zona C
- Aree residenziali di riuso	zona B
- Aree a verde privato	
SISTEMA INSEDIATIVO: USI PRODUTTIVI PER BENI E SERVIZI:	
- Aree produttive configurate in ambito urbano	zona B
- Aree produttive configurate e di completamento	zona B
- Aree produttive di completamento	zona D
- Aree produttive di nuovo impianto	zona D
- Aree commerciali configurate e di completamento	zona B
SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE	
- Aree agricole ed edifici rurali in ambito urbano	zona E
- Aree agricole produttive	zona E
- Nuclei rurali	zona E
- Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo	zona E
- Aree agricole a valenza ambientale	zona E

CAPO 2°
SISTEMA INFRASTRUTTURALE, DEGLI IMPIANTI, DEI SERVIZI

Art. 3.2.1 **Norme generali**

---

1. Sono ricomprese nel 'Sistema delle infrastrutture, degli impianti, dei servizi' le aree e gli edifici destinati in modo prevalente, o totalmente, per attività pubbliche o di pubblica utilità o private d'interesse collettivo, ammettendo destinazioni complementari ed integrative alle funzioni insediate o da insediare; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. In queste aree l'intervento è riservato prioritariamente alla Pubblica Amministrazione o agli enti istituzionalmente competenti; è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di opere di uso pubblico previa stipula di convenzione che regolamenti il regime giuridico del suolo nonché le modalità, le forme di utilizzazione del bene, le garanzie per la pubblica fruibilità; è altresí 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:

A Autostrada:	autostrada Autostrada Torino - Milano A4 E accessibile esclusivamente attraverso i caselli.
B Strada extraurbana principale:	strade extraurbane principali provinciali: Strada tangenziale di Novara. E accessibile esclusivamente attraverso i nodi previsti di immissione.

C Strada extraurbana secondaria:	strade extraurbane secondarie provinciali: Strada provinciale n. 299 della Valsesia, SP n. 11 di Biandrate, SP n. 12 Casaleggio - Vicolungo, SP n. 103 di Ponzana. Sono accessibili mediante immissione delle strade locali, interne o rurali per le quali sussisterà l'obbligo di dare precedenza. Le nuove immissioni dovranno distare fra loro e da quelle preesistenti, almeno m 300. È ammesso il mantenimento degli accessi diretti dai lotti già esistenti.
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 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. 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 covenzionati, 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, 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 - Varallo, ferrovia Novara - Biella) sia per quanto riguarda il tracciato ferroviario sia per le consistenze pertinenziali, di controllo, di servizio.
15. Il piano individua con particolare simbologia il corridoio e la sede della linea ferroviaria 'Alta Capacità Lione - Torino - Milano' di recente realizzazione; si richiama la speciale normativa di cui all'art. 4.2.3.

Art. 3.2.3 Aree per impianti urbani

---

1. Sono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi quali impianti tecnologici pubblici, impianti cimiteriali, impianti tecnici eseguiti da enti pubblici o che operano per la pubblica utilità.
2 Gli impianti radioelettrici, così come definiti dalla DCR 16-757 in data 05.09.05, devono rispettare i criteri generali ivi contenuti per la localizzazione, le misure di cautela per le aree sensibili e garantire il rispetto dei limiti di esposizione stabiliti dalla normativa vigente. In particolare:
   a) il Comune predispone il regolamento comunale che disciplina la localizzazione degli impianti, in relazione alla loro tipologia, suddividendo il proprio territorio secondo i criteri riportati nella DCR richiamata e in applicazione delle direttive tecniche, di programmazione e di controllo in essa contenute; il Comune favorisce la delocalizzazione degli impianti esistenti nei nuovi siti idonei;
   b) per l'applicazione dei criteri generali per la localizzazione degli impianti si assumono le definizioni contenute nella DGR richiamata; in particolare:
      1) Impianti di telefonia mobile e telecomunicazione: gli elaborati del regolamento devono localizzare le aree sensibili, le zone di installazione condizionata, le zone di attrazione, le zone neutre;
      2) Impianti per la radiodiffusione sonora e televisiva: gli elaborati del regolamento devono localizzare le aree sensibili, le zone di vincolo, le zone di installazione condizionata, le zone di attrazione, le zone neutre;
   c) sono comunque fatti salvi i disposti della LR 19/04 e le direttive tecniche della DGR richiamata in materia di localizzazione degli impianti radioelettrici.

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

---

1. Sono le aree, individuate nella cartografia di piano ai sensi di leggi statali e regionali, destinate, o da destinare, per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico, a volte denominate per semplicità come 'standard'; il reperimento di ulteriori aree e la specifica destinazione d'uso è prescritta con norme di attuazione del piano.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà di norma essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di enti pubblici, operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente in modo contestuale a interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia e urbanistica in esecuzione di impegni convenzionali.
3. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione a garanzia del regime di uso pubblico delle stesse; le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di densità fondiaria.
4. Nel caso di cessione gratuita, accettata dal Comune, delle aree per servizi ed attrezzature, non ricomprese in strumenti urbanistici esecutivi e in interventi diretti convenzionati, è ammesso il riconoscimento della volumetria o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria riferiti all'area adiacente di proprietà; 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.
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 (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 (religiose, civiche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie); l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

- If (indice densità fondiaria) = 2,00 mc/mq (escluse chiese, campanili, simili)
- Rc (rapporto di copertura) = 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 < IE >, è destinata allo stoccaggio momentaneo dei rifiuti solidi urbani ingombranti e per la raccolta differenziata; la recinzione avrà altezza non superiore a m 3,00; sono ammessi sull'area piccoli fabbricati e tettoie di altezza non superiore a m 3,50, o libera solo se motivata dal tipo d'uso del fabbricato, funzionali alle attività in atto con un rapporto di copertura non superiore al 20%; in prossimità dei confini è prescritta la formazione di opere di compensazione ambientale, per ridurre l'impatto su aree circostanti, costituite da filtro alberato.

c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; si prescrivono per la realizzazione di interventi edilizi i seguenti parametri:

- Rc (rapporto di copertura) = 5% per aree a verde piantumato prevalente
- Rc (rapporto di copertura) = 20% (esclusi specchi d'acqua)
- Dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
- H (altezza) = 1 piano fuori terra; libera per tipologia sportiva
- Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di punti di ristoro (per attività di commercio al dettaglio e somministrazione di alimenti e bevande), di cui alle destinazioni d'uso dell'art. 2.3.1 comma 1° punto c1 e c4, con un massimo di mq 250 di superficie utile lorda.
  Dovranno essere rispettati e valorizzati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.
- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

In particolare, si evidenziano le seguenti aree ed attrezzature:

c1) L'area del 'laghetto artificiale', ricadente nell'Area industriale di San Pietro oltre la Via De Gasperi, è destinata alla pesca sportiva, al tempo libero, allo svago; su di essa sono ammessi piccoli fabbricati e tettoie di altezza non superiore a m 3,50, o libera solo se motivata dal tipo d'uso del fabbricato, funzionali alle attività proprie ed ammesse.

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

1) i parcheggi possono essere realizzati a raso, considerando un posto auto comprensivo dello spazio di sosta e manovra pari mediamente a mq 26, o in strutture pluripiano, assumendo un posto auto pari mediamente a mq 28; in questo ultimo caso dette strutture non rientrano nei calcoli della superficie utile lorda (Sul) e della superficie coperta (Sc);
2) i parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, con stalli regolamentari, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti in struttura a pettine con corsia di manovra esterna alla rete stradale non inferiore a m 3,00;
3) le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con 1 essenza arborea ogni 3 posti auto e con siepi arbustive di bordo o a separazione degli stalli.

2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

10. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
    a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) nella dotazione minima:
        1) per le aree di nuovo impianto, del 20% della superficie territoriale (St);
        2) per le aree di riordino e di completamento infrastrutturale e per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, ristrutturazione, completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf).
    b) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali aree; qualora non sia possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza, per le sole attività già insediate alla data di adozione del PRGC, è ammesso reperirle, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 200 su aree a destinazione compatibile, con l'obbligo in questo ultimo caso dell'asservimento ad uso pubblico.
    c) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera a) in relazione alla dimensione e alla tipologia 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 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, punto 6) e 7).
    b) Non meno del 50% delle aree del presente comma, punto 1 e 2, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
    c) Per gli insediamenti per i quali sono previste sale per riunioni e convegni, per lo spettacolo e la musica, nei valori previsti alla precedente lettera a) e b) o in aggiunta agli stessi, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 posti a sedere; per pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero ricadenti in centri commerciali, nel caso gli stessi siano eccedenti il 20% della superficie di vendita del centro, è stabilito un incremento di 1 posto auto ogni 20 mq; si richiamano i criteri e le disposizioni del precedente punto 1 lettera d).
    d) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali fasce, o anche su piani sovrapposti nel sottosuolo o in apposite attrezzature.
    e) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera b) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti e soprattutto in relazione al bisogno indotto di parcheggi.

12. Per tutte le aree dei precedenti punti 1, 2 e 3 sono inoltre valide le seguenti disposizioni:
   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.

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

Definizione:

1. Sono le aree, individuate nella cartografia di piano, destinate ad attrezzature e servizi privati, anche di enti di interesse collettivo, che integrano i servizi pubblici; si evidenziano:
   a) attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, scolastiche;
   b) attrezzature per lo sport e il tempo libero.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: attività private di carattere sociale (g1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni di servizio privato comprendenti:
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - la residenza di civile abitazione in insediamenti di servizio (a2) necessarie per la custodia continuativa dell'immobile; la volumetria massima ammessa per la residenza in aree a destinazione b) è di mc 450.

Modalità d'intervento:

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

Tipi di intervento ammessi:

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

Parametri destinazioni comma 1° lettera a):

6.
- If (indice densità fondiaria) = 2,00 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 50%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 3 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
- Parcheggi privati = articolo 2.2.4

Parametri destinazioni comma 1° lettera b):

7.
- Rc (rapporto di copertura) = 20% (esclusi specchi d'acqua)
- 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) = 1 piano fuori terra; libera per tipologia sportiva.
- Disposizioni particolari = Dovranno essere rispettati e valorizzati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.
- Parcheggi privati = articolo 2.2.4

Disposizioni particolari:

8. Il Comune, nel caso di interventi in aree destinate per attività del tempo libero e dello sport, può procedere con la stipula di convenzione con la quale garantire le modalità di uso pubblico delle attrezzature - o di parti delle stesse - e il fabbisogno indotto di parcheggi per veicoli e cicli.
9. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf) per le aree del 1° comma a destinazione a) e al 50% per le aree del 1° comma a destinazione b); 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.
10. L'area dei 'laghetti artificiali', ricompresa tra la Cascina Posta e il Canale Cavour, è destinata alla pesca sportiva, al tempo libero, allo svago; si evidenziano le seguenti ammissibilità:
    a) sono ammessi piccoli fabbricati e tettoie di altezza non superiore a m 3,50, o libera solo se motivata dal tipo d'uso del fabbricato, funzionali alle attività in atto;
    b) con la stipula di specifiche convenzioni possono essere disciplinati gli usi pubblici di porzioni della stessa area per la migliore fruizione delle funzioni e delle attrezzature e di perequazione dei costi di mantenimento e di gestione.

CAPO 3°
SISTEMA INSEDIATIVO: INSEDIAMENTI D'ANTICA FORMAZIONE

Art. 3.3.1 **Norme generali**

---

1. Sono ricomprese nel 'Sistema insediativo: insediamenti d'antica formazione' le parti del territorio ove sono presenti, pur con alterazioni dell'integrità originaria, agglomerati urbani addensati di antica origine e formazione, nuclei minori, singoli edifici e manufatti distinti in:

   1 - Nuclei d'antica formazione (San Pietro, Mosezzo, Cesto)
   2 - Ambiti con edifici d'interesse storico - artistico e documentario

2. I nuclei di antica formazione sono individuati ai sensi dell'art. 24, comma 1°, punto 2) LR 56/77 s.m.i.; essi rappresentano l'agglomerato urbano che per caratteristiche morfologiche, tipologiche, architettoniche ed ambientali costituisce unità documentaria della tradizione locale.
3. I nuclei di antica formazione sono caratterizzati dalla permanenza dell'impianto urbanistico originario all'interno del quale sono presenti sia edifici di carattere storico - artistico, sia edifici di epoca non recente di carattere storico - documentario ed ambientale, sia edifici di più recente edificazione di scarso valore architettonico ed ambientale.
4. In relazione al riconoscimento del valore storico, architettonico, ambientale, delle aree e degli edifici, 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 nel contenuto con quelle previste dalla legge 457/78 art. 31 costituendone di fatto una specificazione:

   - art. 3.3.2 Nuclei d'antica formazione: Ambiti di Recupero A
   - art. 3.3.3 Nuclei d'antica formazione: Ambiti di Recupero B
   - art. 3.3.4 Ambiti con edifici d'interesse storico - artistico e documentario

5. Gli ambiti, di cui al comma 1°, individuano inoltre le 'zone di recupero' del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 457/78.
6. 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.
7. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti, purché compatibili con la residenza, con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali sempre se compatibili con la residenza e nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A.
8. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree residenziali potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere 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.
9. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, che possono determinare nocività e molestia (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.
10. 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.
11. 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. 3.3.2 Nuclei d'antica formazione: Ambiti di Recupero A

Definizione:

1. Sono gli ambiti, composti da aree ed edifici, di epoca recente, o recentemente ristrutturati, in buone condizioni manutentive e d'uso che non necessitano di particolari interventi edilizi.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

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

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono ammessi:
   a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) risanamento conservativo;
   c) ristrutturazione edilizia di tipo A;
   d) 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;
   e) recupero ai fini abitativi dei rustici, di cui all'art. 2.2.3, nel rispetto delle norme e delle disposizioni ivi contenute.

Parametri e prescrizioni:

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

Disposizioni particolari:

7. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi rustici, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.3.3 Nuclei d'antica formazione: Ambito di Recupero B

Definizione:

1. Sono gli ambiti, composti da aree ed edifici, di epoca non recente privi di valore architettonico e ambientale, in condizioni statico - igieniche tali da necessitare di interventi di ristrutturazione edilizia, con limitati adeguamenti dell'esistente conformazione planovolumetrica.

Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)

- attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
- attività direzionali minute (e1)
- attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
- servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono ammessi:
   a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
   c) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
   d) recupero ai fini abitativi dei rustici, di cui all'art. 2.2.3, nel rispetto delle norme e delle disposizioni ivi contenute.
6. È ammessa, previo parere positivo della Commissione regionale, la demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili, anche se non individuati nella tavola delle demolizioni, di tipo rustico o accessorio non meritevoli di conservazione e per il miglioramento delle condizioni ambientali, con la possibilità di recuperare tali volumi, ai fini residenziali o alle destinazioni ammesse, ed esclusivamente se gli stessi hanno una effettiva consistenza volumetrica, nei seguenti casi:
   a) in interventi finalizzati alla ricomposizione e all'accorpamento;
   b) in interventi finalizzati al completamento delle cortine interne o su strada e all'allineamento delle gronde, sempre e solo per mezzo di sopralzi di edifici inseriti nelle cortine d'ambito, nel limite di tre piani abitabili fuori terra, o del numero dei piani esistenti, o del numero di piani degli edifici contigui se più alti, e all'interno delle sagome di tali edifici;
   c) in interventi finalizzati al prolungamento e alla sopraelevazione di edifici in testata ad una cortina e fino a raggiungere l'altezza dell'edificio concomitante;
   d) in interventi finalizzati a dotare gli edifici di servizi e collegamenti verticali efficienti; in questo caso è anche ammesso l'ampliamento trasversale sui prospetti meno significativi.

Parametri e prescrizioni:

7. L'indice di densità fondiaria (If) è pari all'esistente, con eventuali incrementi pari al 10% del volume esistente con un massimo di mc 300, e comunque non superiore a 2,00 mc/mq di densità fondiaria.

Disposizioni particolari:

8. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi rustici, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.

Art. 3.3.4 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; essi concorrono alla formazione dei 'repertori' dei beni culturali e ambientali presenti sul territorio comunale di cui all'elenco dell'art. 4.3.2.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: attività in atto connesse con la tipologia propria dell'edificio.
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la tipologia propria dell'edificio compreso:
   - residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1)
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)

- attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
- attività direzionali minute (e1)
- attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2, g3)
- i mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nei limiti prescritti e nel rispetto, in ogni caso, del mantenimento del tessuto sociale preesistente, della tipologia e della destinazione propria dell'edificio al fine di evitare rilevanti trasformazioni non coerenti e incompatibili.

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.4, sono ammessi:
   a) manutenzione ordinaria e straordinaria, con le cautele e le prescrizioni del restauro conservativo;
   b) risanamento conservativo;
   c) restauro conservativo;
   d) recupero ai fini abitativi dei rustici, di cui all'art. 2.2.3, con le prescrizioni dei successivi commi.
6. Gli interventi di risanamento e restauro conservativo hanno per obiettivo:
   a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario urbano, dell'arredo urbano e del verde;
   b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi, il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, compresi gli edifici minori/accessori e i manufatti situati nell'area di pertinenza.
7. Per i volumi rustici o di carattere accessorio, situati nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A strettamente indispensabili all'insediamento di funzioni residenziali e accessorie connesse al riuso degli edifici principali. Tali interventi di ristrutturazione dovranno essere attuati nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti di quelli esistenti.
8. Il piano individua una serie di elementi architettonici e decorativi quali: le facciate di alcuni edifici, gli elementi singolari di tipo architettonico o iconico, i muri di cinta e le murature eseguite con paramento murario della tradizione locale, gli elementi dell'archeologia industriale - rurale; essi rivestono particolare carattere architettonico e ambientale e contribuiscono a definire ambiti urbani significativi e caratterizzanti; gli interventi sono finalizzati:
   - alla salvaguardia dei caratteri originali;
   - al completo ripristino conservativo o la manutenzione di tutte le parti che ne mostrino la necessità e non presentino più i necessari requisiti di decoro;
   - all'eliminazione e/o la sostituzione di tutti i tipi di materiale o finiture non ammesse e valorizzazione dell'impianto compositivo e decorativo.

Parametri e prescrizioni:

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

Disposizioni particolari:

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

CAPO 4° - SISTEMA INSEDIATIVO: USI RESIDENZIALI

Art. 3.4.1 **Norme generali**

---

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

Art. 3.4.2 **Aree residenziali configurate**

Definizione:

1. Sono le aree a prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, 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 urbanisticamente compiuti gli insediamenti con integrazione delle opere di urbanizzazione, interventi di riassetto ambientale e di completamento.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 30% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private (g1)
   - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento:

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) risanamento conservativo;
   c) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
   d) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
   e) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
   f) demolizione;
   g) ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, 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.

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) = 1,20 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 (o pari all'esistente)
- Np (numero piani) = 3 (o pari all'esistente)
- Standard aggiuntivi = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, reperimento di standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punto 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 e 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 25% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private (g1)
   - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

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

Tipi d'intervento ammessi:

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
   c) 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)	=	1,10 mc/mq
- Rc	(rapporto di copertura)	=	40%
- D	(distanza costruzioni)	=	articolo 1.2.3
- Dc	(distanza confini)	=	articolo 1.2.3
- Ds	(distanza strade)	=	articolo 1.2.3
- Df	(visuale libera)	=	articolo 1.2.3
- H	(altezza)	=	10,70 m
- Np	(numero piani)	=	3
- Standard aggiuntivi		=	nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punto 2 e 3.

7. Nell'intervento edilizio diretto convenzionato:

- Ci	(Capacità insediativa)	=	1 ab/180 mc di volume edificabile
- It	(indice di densità territoriale)	=	0,80 mc/mq
- Rc	(rapporto di copertura)	=	40%
- D	(distanza costruzioni)	=	articolo 1.2.3
- Dc	(distanza confini)	=	articolo 1.2.3
- Ds	(distanza strade)	=	articolo 1.2.3
- Df	(visuale libera)	=	articolo 1.2.3
- H	(altezza)	=	10,70 m
- Np	(numero piani)	=	3
- Standard residenziali		=	dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita: - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio - mq 12 per abitante insediabile a verde
- Standard aggiuntivi		=	nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, reperimento di standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punto 2 e 3.

Disposizioni particolari:

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per le aree ubicate in classe IId, in analogia ai contenuti dell'art. 18, comma 7°, delle norme di attuazione del PAI, l'Amministrazione comunale è inoltre tenuta ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto e richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Art. 3.4.4 **Aree residenziali di nuovo impianto**

Definizione:

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

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
   - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi d'intervento ammessi:

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

Parametri e prescrizioni:

6.
   - Ci (Capacità insediativa) = 1 ab/180 mc di volume edificabile
   - It (indice di densità territoriale) = 0,80 mc/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 30%
   - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
   - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
   - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
   - H (altezza) = 10,70 m
   - Np (numero piani) = 3
   - Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
     - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
     - mq 12 per abitante insediabile a verde
   - Standard aggiuntivi = nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, reperimento di standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punto 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 in Cesto, meglio identificata con il simbolo < * >, in sede di pianificazione esecutiva, è prescritto il progetto e la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, soprattutto di quelle necessarie alla raccolta, trattamento e smaltimento delle acque nere, per garantire la dotazione agli insediamenti in previsione e a quelli contermini esistenti; dovrà essere realizzata recinzione per separare l'area edificabile dalla fascia di rispetto del fontanile.

10. Per l'area in San Pietro capoluogo adiacente all'area scolastica, meglio identificata con il simbolo < ** >, dovrà essere perfezionato lo scambio tra il Comune di San Pietro Mosezzo e la proprietà delle aree previste a destinazione scolastica (in carico al privato) e l'area residenziale in oggetto (in carico al Comune), che saranno compensate a corpo senza ulteriori oneri.
11. Per le aree ubicate in classe IId, in analogia ai contenuti dell'art. 18, comma 7°, delle norme di attuazione del PAI, l'Amministrazione comunale è inoltre tenuta ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto e richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Art. 3.4.5 Aree residenziali di riuso

Definizione:

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

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, comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
   - servizi tecnologici (g4).

Modalità d'attuazione:

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

Tipi d'intervento:

5. a) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
   b) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
   c) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
   d) demolizione degli edifici a destinazione produttiva e agricola, se non recuperabili;
   e) recupero delle volumetrie facilmente adattabili alla destinazione residenziale;
   f) ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti;
   g) nuove costruzioni a destinazione residenziale;
   h) edifici accessori o bassi fabbricati.
6. Per le aree e gli edifici, in attesa della predisposizione del progetto d'intervento diretto o del piano esecutivo, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parametri e prescrizioni:

7.
- Ci (Capacità insediativa) = 1 ab/180 mc di volume edificabile
- It (indice di densità territoriale) = 1,00 mc/mq o indice esistente se maggiore
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 m
- Np (numero piani) = 3

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

Disposizioni particolari:

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per l'area in San Pietro, denominata < R S1 >, considerata la localizzazione centrale, l'estensione del lotto, lo stato di conservazione, in sede di pianificazione esecutiva - di tipo pubblico in caso d'inerzia della proprietà - sono prescritti:
    a) l'attuazione al piano terra degli edifici delle destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto della percentuale prevista di superficie utile lorda, per dotare l'ambito di servizi ora non presenti;
    b) la localizzazione delle aree a standard (parcheggi, verde) in aderenza lungo la Via Marinone; le quantità riportate nella cartografia di piano sono computate in ragione delle necessità derivanti dalle destinazioni d'uso prescritte e ammesse e sono da verificare analiticamente;
    c) il progetto degli interventi edilizi che dovrà arretrare le costruzioni rispetto al confine stradale della Via Marinone per favorire la realizzazione degli standard (parcheggi, verde attrezzato e piantumato) e di uno slargo contrapposto al vuoto del palazzo municipale.
11. Per l'area in Nibbia, denominata < R N2 >, in sede di pianificazione esecutiva sono prescritti:
    a) lo studio ambientale per la valorizzazione e messa in sicurezza del tratto di fontanile presente;
    b) lo studio di cui sopra può modificare il disegno della distribuzione delle distinte aree riportata nella cartografia di piano solo se migliorativa, ai fini ambientali, della localizzazione impressa e nel rispetto delle dotazioni minime.
12. Per l'area in Cesto, denominata < R C1 > e <R C2 >, in sede di pianificazione esecutiva, prevalgono le disposizioni di cui al successivo art. 4.4.4 per Classe d'appartenenza.

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

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

Art. 3.5.1 Norme generali

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

Art. 3.5.2 Aree produttive configurate in ambito urbano

Definizione:

1. Sono le aree destinate ad attività produttive di tipo industriale ed artigianale esistenti nell'ambito urbano e localizzate in zone a prevalente destinazione residenziale; per esse è prevista la conferma delle attività insediate ammettendo interventi di riordino, ristrutturazione, adeguamento e completamento.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie: il piano conferma la destinazione in essere di tipo produttivo alla data di adozione del progetto preliminare, nel rispetto delle norme vigenti in materia di emissioni, scarichi, rumore.
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate confermando le quote esistenti di destinazione commerciale, direzionale e l'eventuale residenza civile.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con intervento edilizio diretto; ove previsto, con intervento edilizio diretto convenzionato.
5. Nel caso di rilocalizzazione delle attività produttive esistenti e 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) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
   d) residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500.
7. Non sono ammessi interventi finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità produttive esistenti, all'insediamento di nuove unità produttive.

Parametri:

8. Nell'intervento edilizio diretto e, ove previsto, con intervento edilizio diretto convenzionato:
   - 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) = 10,70 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
   - Standard aree produttive = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e direzionale, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3.
9. Per gli insediamenti che hanno superato alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC i parametri di cui al comma 8°, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione.

Disposizioni particolari:

10. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad insediamenti residenziali.
11. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
12. Per l'area in Mosezzo, adiacente a Via Adelaide di Savoia e correlata all'osservazione n. 7, è previsto il recupero dell'esistente e i completamenti funzionali per l'insediamento delle sole attività produttive di tipo laboratoriale strettamente connesse con quelle esercitate dell'azienda proprietaria degli immobili.

Art. 3.5.3 **Aree produttive configurate**

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 industriali di produzione (b1)
   - attività artigianali di produzione e servizio (b2)
   - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
   - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
   - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
   - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
   - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500.

Modalità d'intervento:

4. Per le Aree industriali di San Pietro e Nibbia, così come attualmente configurate e delimitate nella cartografia di piano, sarà predisposto uno strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica finalizzato al riordino ed alla riqualificazione urbanistica ed infrastrutturale dell'area, anche al fine di realizzare 'Aree ecologicamente attrezzate', nel rispetto dei seguenti indirizzi:
   - riorganizzazione delle funzioni e del relativo dimensionamento delle singole aree produttive;
   - riorganizzazione della viabilità di collegamento tra le aree produttive e la rete primaria di riferimento, ed in particolare con l'asse autostradale;
   - verifica delle fattibilità tecniche inerenti le reti di adduzione (acquedotto industriale), smaltimento e depurazione delle acque industriali;
   - verifica e conseguente recupero delle aree a standard urbanistici, della dotazione di servizi dedicati e delle fasce di rispetto ambientale.
5. Nelle more di predisposizione della pianificazione urbanistica esecutiva del comma precedente, si procede con intervento edilizio diretto; sono in ogni caso subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo:
   a) gli interventi nelle aree perimetrate riportate nelle tavole di piano, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente;
   b) gli interventi che interessano superfici utili lorde superiori a mq 2.500 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità produttive esistenti;
   c) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità produttive superiori a mq 2.500 di superficie utile lorda;
   d) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle previsioni del PRGC, si procede con piano particolareggiato e contestuale variante o con specifica variante e successiva formazione di pianificazione urbanistica esecutiva.

Tipi di intervento ammessi:

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

Parametri:

7. Nell'intervento edilizio diretto e nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo:
   - Uf (utilizzazione 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 di commerciale e direzionale, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

8. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.5.4 Aree produttive di completamento

Definizione:

1. Sono le aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, compresa la viabilità interna ed esterna, le infrastrutture e le attrezzature, destinate sia alla rilocalizzazione di insediamenti esistenti sia per insediamenti aggiuntivi.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
   - attività industriali di produzione (b1)
   - attività artigianali di produzione e servizio (b2)
   - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
   - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
   - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
   - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
   - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
   - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500.

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 (utilizzazione 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 di commerciale e/o terziario, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 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.

Art. 3.5.5 Aree produttive di nuovo impianto

Definizione:

1. Sono le aree, localizzate in adiacenza dell'Area industriale di San Pietro, destinate all'insediamento di attività economiche - produttive con mix di destinazioni funzionali, oltrechè per la rilocalizzazione di attività presenti sul territorio provenienti da aree urbane o dalle aree produttive configurate con inadeguata accessibilità o difficoltà di espansione.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie, nella percentuale minima del 60% della Sul, comprendenti:
   - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
   - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
   - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
   - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
   - attività espositive (c5)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività direzionali pubbliche e private (e2)
   - attività di servizio, private (g1)
   - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
   - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse, nella percentuale massima del 40% della Sul, comprendenti:
   - attività industriali di produzione (b1)
   - attività artigianali di produzione e servizio (b2, b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
   - attrezzature ricreative e per il tempo libero (d2).

4. È ammessa la residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450 solo se richiesta in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo.

5. Allo strumento urbanistico esecutivo è demandato il compito di organizzare spazialmente e quantitativamente le diverse destinazioni d'uso da insediare, mentre compete all'Organo comunale, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la verifica del rispetto delle percentuali definite al presente articolo, le quali, si precisa, sono riferite alla superficie utile lorda degli insediamenti realizzabili sull'insieme delle aree.

Modalità d'intervento:

6. Si procede con strumenti urbanistici esecutivi, distinti per l'ambito Nord e per l'ambito Sud, di iniziativa pubblica o privata; per l'ambito Nord, nel caso d'intervento frazionato per sub - ambiti già perimetrati nella cartografia di piano, è prescritto il coordinamento degli interventi previsti - ferme le distinte destinazioni e regimi in atto - e il rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.

Tipi di intervento ammessi:

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.

- Ut (utilizzazione fondiaria)	=	Ambito Nord = 1,0 mq/mq, Ambito Sud = 0,5
- Rc (rapporto di copertura)	=	Ambito Nord = 50%, Ambito Sud = 30%
- 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	=	dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di commerciale e/o terziario nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e 3.

Disposizioni particolari:

9. La pianificazione urbanistica esecutiva sarà predisposta nel rispetto degli impegni contenuti nell'Accordo di pianificazione, con particolare trattazione per le condizioni minime da conferire alla dotazione qualitativa degli ambiti al fine di realizzare 'Aree ecologicamente attrezzate', le cui condizioni minime sotto il profilo della dotazione qualitativa sono:
   a) accessibilità diretta all'area;
   b) connessione con i nodi logistici, i poli e le reti infrastrutturali a livello regionale;
   c) servizi di rete e servizi comuni diretti al soddisfacimento delle specificità insediative e delle vocazioni produttive delle aree stesse, quali, ad esempio, reti per l'energia elettrica, fluidi industriali (acqua, vapore, etc.), fognature industriali, impianti di depurazione, impianti o sistemi di gestione rifiuti, centri servizi alle imprese ecc.;
   d) sistemazione sotto i profili idrogeologici ed ambientali;
   e) specifiche dotazioni tecniche, infrastrutturali e di servizi, ed in particolare una rete di rilevazione dei dati ambientali, gestione dei rifiuti, l'impianto di collettamento o di depurazione delle acque reflue, l'impianto di collettamento e trattamento delle emissioni, l'impianto di produzione o distribuzione dell'energia, le opere comuni di difesa idrogeologica;
   f) modalità gestionali che consentano prestazioni ambientali migliorative, con particolare riferimento ai più generali principi della sostenibilità ambientale.
   g) dotazione di un sistema coordinato di collegamenti e reti ed infrastrutture atte a garantire la prevenzione integrata dall'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno e, in relazione alle attività insediate, dotazione della strumentazione o degli spazi per il collegamento alle reti di monitoraggio e controllo delle emissioni nell'ambiente e dei fenomeni atmosferici.

10. La pianificazione urbanistica esecutiva dovrà essere preceduta da uno studio generale per l'organizzazione urbanistica, ambientale, infrastrutturale dei rispettivi ambiti, condiviso da tutti i soggetti interessati all'attuazione delle previsioni.
11. La pianificazione urbanistica esecutiva, riconoscendo lo studio generale del precedente comma, sarà corredata dall'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 20 LR 40/98 e del successivo art. 5.1.6, che dovrà esplicitare i contenuti per meglio configurare le aree quali 'ecologicamente attrezzate'; il progetto dei lavori di attrezzamento infrastrutturale sarà sottoposto alla fase di valutazione di impatto ambientale VIA come da disposizioni del PTP e della LR 40/98.
12. La pianificazione urbanistica esecutiva dovrà in particolare prevedere:
    a) la realizzazione, in unica fase o per fasi successive, di tutte le opere infrastrutturali necessarie a soddisfare i fabbisogni insorgenti, in ogni caso con realizzazioni coordinate e contestuali agli interventi edilizi;
    b) per l'ambito Nord, l'organizzazione infrastrutturale, spaziale e funzionale dovrà prevedere la connessione con l'ambito destinato per attrezzature d'uso pubblico dei 'laghetti artificiali', posta in adiacenza;
    c) per l'ambito Sud, lo studio di una soluzione adeguata a garantire la tutela dei corsi d'acqua e del fontanile a margine;
    d) per l'ambito Nord, all'interno del quale sono ricompresi due nuclei rurali in parte attivi, lo studio di adeguate e conformi soluzioni progettuali per la loro caratterizzazione, l'uso o il riuso delle volumetrie, ai sensi dell'art. 3.6.2, l'inserimento contestuale e la tutela e valorizzazione dei nuclei, se del caso anche con la formazione di fascia di rispetto compensativa;
    e) il progetto di organizzazione delle 'Aree a verde di rispetto ambientale' (cfr. art. 4.3.3) ricomprese nei perimetri d'ambito ed aventi funzioni di filtro ambientale, ambientamento prospettico delle costruzioni, schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature; dette aree 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;
    f) quota parte delle aree destinate a standard per il verde, nella misura eccedente le effettive e motivate necessità, potrà essere compensata con l'uso pubblico dell'area adiacente destinata a 'laghetti artificiali', con monetizzazione delle quantità eccedenti e stipula di convenzione.
13. 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.
14. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
15. Per le aree ubicate in classe IId, in analogia ai contenuti dell'art. 18, comma 7°, delle norme di attuazione del PAI, l'Amministrazione comunale è inoltre tenuta ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto e richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Art. 3.5.6 Aree commerciali configurate e di completamento

Definizione:

1. Sono le aree destinate ad insediamenti commerciali esistenti e quelle previste per il completamento ed il nuovo impianto.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie:
    - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
    - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
    - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
    - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
    - servizi tecnologici (g4).

3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio private (g1)
   - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500.

Modalità d'attuazione:

5. Si procede con intervento edilizio diretto e, nei casi previsti, tramite strumento urbanistico esecutivo.
6. In particolare sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo:
   a) gli interventi nelle aree perimetrate riportate nelle tavole di piano, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente;
   b) gli interventi che interessano superfici utili lorde superiori a mq 1.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità commerciali esistenti;
   c) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità commerciali con superficie di vendita superiore a mq 400.

Tipi d'intervento ammessi:

7. 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 commerciali;
   g) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri e prescrizioni:

8. Nell'intervento edilizio diretto e nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo:
   - Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,00 mq/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 50%
   - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
   - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
   - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
   - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
   - Standard aree commerciali = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di produttivo e/o terziario, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

9. Le aree contrassegnate con la lettera < d > nella cartografia di piano sono riservate agli impianti di distribuzione dei carburanti comprensivi, eventualmente, delle attività accessorie quali impianti di lavaggio e officine di riparazione; si richiamano le norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti, di cui alla LR 14/04, e le disposizioni attuative di cui alla D.G.R. 20.12.2004 n. 57-14407.
10. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad insediamenti residenziali.
11. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
12. Per l'area in San Pietro, Area Industriale, individuata con apposita simbologia < * >, è previsto un SUE nel cui perimetro è ricompresa una quota commerciale (prevalente) di mq 2.000 di St e una quota produttiva residua di St; per la parte commerciale il riferimento è al presente articolo, per quella produttiva all'art. 3.5.3; il SUE deve essere verificato per destinazioni d'uso, dotazione di aree a standard, consistenza totale, compatibilità ambientale, nel rispetto delle presenti norme.

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 migliore le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e quelli delle lettere b) e c) dell'art. 17 del testo unico per l'edilizia e precisamente: b) risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda delle residenze rurali; c) opere di urbanizzazione primaria.
5. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle distinte aree per usi agricoli, è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti; le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono superare nel complesso un volume di mc 1.500; nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, anche se comprese nel corpo dell'abitazione; inoltre:
   a) è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza massima dall'azienda di km 10;
   b) per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio, o gli edifici, per la residenza rurale non superi mc 1.500;
   c) il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare nell'atto d'impegno del precedente comma 3°; non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse;
   d) tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a <non aedificandi> e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione; analogamente non sono ulteriormente utilizzabili, per servire nuove strutture e attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture e attrezzature rurali;
   e) ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali saranno considerate le colture realmente in atto, da documentare, al momento del rilascio dei titoli abilitativi; pertanto i tipi di coltura indicati nella cartografia di piano sono suscettibili di modificazioni senza che ciò costituisca variante al PRGC;

f) entro i limiti volumetrici delle abitazioni rurali o in edifici esistenti nel fondo o parti di essi, non più necessari per la conduzione dello stesso, è consentito l'esercizio di attività agrituristiche, ai sensi della LR 38/95 o di altre leggi di settore.

6. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni a seminativo di tipo cerealicolo e foraggero:	0,02	mc/mq
b) terreni a seminativo sommerso (risaia):	0,02	mc/mq
c) terreni a prato:	0,02	mc/mq
d) terreni a colture specializzate (frutteti e vivai):	0,03	mc/mq
e) terreni a colture orticole o floricole specializzate:	0,05	mc/mq
f) terreni a colture protette in serre fisse:	0,06	mc/mq
g) 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; in particolare:
   a) la rimozione, lo spostamento, la realizzazione di fossi e canali di irrigazione;
   b) l'abbattimento o la messa a dimora di alberi di alto fusto;
   c) 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 esposte 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 200 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 tutto quanto non previsto e/o in contrastro 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

1. È consentito, ai sensi del comma 10° dell'art. 25 della LR 56/77 s.m.i, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, previa istanza e pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura; non costituisce mutamento di destinazione d'uso la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari.
2. Sugli edifici rurali esistenti e inutilizzati, destinati ad usi agricoli o extragricoli, purché accatastati e/o autorizzati, sono ammessi interventi, anche da parte di soggetti attuatori non aventi titolo agricolo, con pagamento degli oneri relativi e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a) gli interventi ammessi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5 e, per quelli ricadenti nei nuclei rurali, nel rispetto delle 'modalità d'attuazione' relative alla predisposizione e presentazione dei progetti;
   b) il recupero degli edifici rurali è consentito solo se gli stessi sono dotati di opere di urbanizzazione primaria anche in forma diretta e autonoma; devono essere reperiti spazi sia a parcheggio privato sia a parcheggio pubblico in ragione di mq 2,5/abitante/100 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.

3. Nelle aree agricole, all'esterno dei nuclei 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 dei nuclei 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 ed edifici rurali in ambito urbano

Definizione:

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

Destinazione d'uso proprie e ammesse:

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

3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate comprendenti:
- locali solo per la commercializzazione dei prodotti agricoli (f2)
- attività di agriturismo connesse con le attività agricole (f4)
- residenza rurale (f6); residenza civile (a1) solo nei casi di recupero dell'esistente
- servizi tecnologici (g3).

4. Sono vietate, pena la classificazione in sede impropria, le attività nocive e/o moleste, le attività zootecniche ed i ricoveri stabili per animali, tutte le attività non compatibili con il contesto urbano circostante.

Modalità d'attuazione:

5. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi d'intervento ammessi:

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

Parametri e prescrizioni:

7.
- If (indice di densità fondiaria) = classe d'uso agricolo (art. 3.6.1, comma 6°)
- Rc (rapporto di copertura) = 30%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,00 m (o pari a quelle preesistenti)

Disposizioni particolari:

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

Art. 3.6.4 Aree agricole produttive

Definizione:

1. Sono le aree destinate all'attività agricola produttiva caratterizzata prevalentemente da terreni messi a coltura (seminativi, prati, colture specializzate, coltivazione industriale del legno), da aziende agricole, allevamenti 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 ammessi:
   a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) risanamento conservativo;
   c) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
   d) sostituzione edilizia;
   e) demolizione;
   f) ampliamento e sopraelevazione;
   g) nuova costruzione di edifici produttivi agricoli;
   h) nuova costruzione di edifici residenziali rurali.

Parametri per le attrezzature agricole e zootecniche:

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

Parametri per la residenza rurale:

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

Disposizioni particolari:

9 Per la residenza rurale esistente, nel caso di ristrutturazione edilizia ai fini distributivi ed igienici e accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% del volume esistente, fino a un massimo di mc 150, anche se eccedenti i mc 1.500 massimi previsti; è comunque consentito un aumento <una tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25.

10. Per le aree destinate ad infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamenti di animali di aziende non configurabili come attività agricola, ai sensi dell'art. 2135 del C.C., è prescritta una superficie libera pari ad almeno 2/3 dell'intero lotto oggetto d'intervento; si richiama l'art. 3.6.6.

Art. 3.6.5 Nuclei rurali

Definizione:

1. Sono gli insediamenti a cascina utilizzati in modo prevalente per attività agricole e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.

2. I nuclei rurali sono individuati e classificati come:
   a) cascine a corte: che individuano organismi edilizi rurali unitari di medie dimensioni, organizzati su una grande corte centrale;
   b) edifici semplici: che individuano organismi edilizi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche;

a 1)	Cascina San Pietro	(corte)	b 1)	Cascina Obbiate	(semplice)
a 2)	Cascina Cascinetta	(corte)	b 2)	Cascina Bianca	(semplice)
a 3)	Cascina San Giuseppe	(corte)	b 3)	Cascina M. Vocchieri	(semplice)
a 4)	Cascina Posta	(corte)	b 4)	Cascina Buonuga	(semplice)
a 5)	Cascina Obbiadino	(corte)	b 5)	Cascina Obbiarello	(semplice)
a 6)	Cascina Maria	(corte)	b 6)	Cascina Vacca	(semplice)
a 7)	Cascina Luzzarone	(corte)	b 7)	Cascina Molino Nuovo	(semplice)
a 8)	Cascina Grampa	(corte)	b 8)	Cascina Nuova	(semplice)
a 9)	Cascina Canova	(corte)	b 9)	Cascina Burlotta	(semplice)
a 10)	Cascina Zottico	(corte)	b 10)	Cascina Cornelia	(semplice)
a 11)	Cascina Cavallazza	(corte)	b 11)	Cascina Molinazzo	(semplice)
a 12)	Cascina Motta	(corte)	b 12)	Cascina Manzola	(semplice)
a 13)	Cascina Ristolfa	(corte)	b 13)	Cascina Brignolo	(semplice)
a 14)	Cascina Visconta	(corte)	b 14)	Cascina Molino Restello	(semplice)
a 15)	Cascina Carmelitana	(corte)			

3. La cartografia di piano individua e perimetra la Cascina Zottico e la Cascina Visconta, ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. comma 1°, punto 2), quali beni di caratterizzazione riconosciuti dal PTP, per le quali sono valide le disposizioni particolari contenute al comma 14°.
4. La cartografia di piano individua e perimetra la Cascina Obbiarello e la Cascina Cornelia per le quali sono valide le disposizioni particolari contenute all'art. 3.6.6.
5. La cartografia di piano individua e perimetra la Cascina Obbiate e la Cascina Obbiadino, ricomprese nel perimetro delle aree produttive di nuovo impianto, di cui all'art. 3.5.5 che si richiama per il coordinamento normativo.

Destinazione d'uso proprie e ammesse:

6. Destinazioni proprie: attrezzature per la coltivazione e l'allevamento (f1).
7. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate comprendenti:
   - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli (f2)
   - attività di agriturismo connesse con le attività agricole (f4)
   - residenza rurale (f6) e residenza civile (a1)
   - servizi tecnologici (g4).
8. 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:

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

Tipi d'intervento ammessi:

11. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.5, sono ammessi:
    a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
    b) risanamento conservativo;
    c) restauro conservativo;
    d) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C; gli interventi sono finalizzati a preservare l'impronta tipologica, l'altezza originaria dei fabbricati, il riconoscimento della tipologia originaria;
    e) demolizione; gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione di elementi non compatibili, corpi estranei e superfetazioni che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici e di impianto dei singoli edifici;
    f) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti; gli interventi devono essere finalizzati esclusivamente per le esigenze, adeguatamente documentate, delle aziende agricole e attraverso la riproposizione di tipologie caratterizzanti storicamente l'area di riferimento;
    g) nuova costruzione di edifici produttivi agricoli; con le finalità di cui sopra;
    h) nuova costruzione di edifici residenziali rurali; con le finalità di cui sopra.

Parametri e prescrizioni:

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

Disposizioni particolari:

13. 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.
14. Per i nuclei: a 10 (Cascina Zottico), a 14 (Cascina Visconta), pur in presenza di profonde alterazioni dell'originario impianto, sono valide le seguenti prescrizioni:
    a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e ad una migliore utilizzazione delle volumetrie esistenti da eseguire nel rispetto di quanto previsto all'art. 2.2.5 e 3.6.2 comma 1° e 2°;
    b) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, escludendo interventi di demolizione e ricostruzione;
    c) il recupero degli edifici rurali e le ammissibilità previste all'art. 3.6.2 comma 4°, le modificazioni delle volumetrie esistenti, i riusi ammessi, sono subordinati alla formazione di piano di recupero.
    d) ogni intervento dovrà essere sottoposto al preventivo parere vincolante degli Organi statali e/o regionali competenti, con le precisazioni dell'art. 4.3.2.

Art. 3.6.6 Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo

---

Definizione:

1. Sono le aree ove sono insediati allevamenti di animali di consistente entità, operanti con tecniche estranee a quelle agricole tradizionali.

Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Destinazioni proprie: attività relative agli insediamenti di tipo agroindustriale (f3).
3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate comprendenti:
    - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli (f2)
    - servizi tecnologici (g4)
    - residenza rurale (f6) nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800.

Modalità d'intervento:

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento ammessi:

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

Parametri :

6.
- Rc (rapporto di copertura) = 33 % sul totale area asservita alle costruzioni
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = 10,00
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
- H (altezza) = 7,50 m (salve particolari attrezzature)
- distanza allevamenti = da ogni area delimitata dal PRGC: 300 m (suini), 200 m (avicunicoli), 100 m (altri)
- distanza abitazioni rurali = da attrezzature per il ricovero animali: 30 m.

Disposizioni particolari:

7. Gli allevamenti zootecnici intensivi, ferme le disposizioni vigenti in materia, devono essere dotati di apposita fascia di protezione antinquinamento; in tale fascia, non inferiore a m 50, è prescritta la realizzazione di barriere piantumate avente la funzione di esercitare un adeguato filtro igienico-ambientale.
8. Ogni intervento finalizzato a potenziare l'attività zootecnica insediata dovrà essere corredato da esauriente documentazione relativa, in particolare, ai dispositivi per lo smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, liquami compresi.
9. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ampliamento per sistemazioni igieniche o tecniche, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> di superficie utile lorda pari a mq 25.

Art. 3.6.7 Aree agricole a valenza ambientale

---

1. Sono le aree a destinazione agricola ove è previsto l'ampliamento della Riserva naturale della Palude di Casalbeltrame che appartiene al sistema delle aree protette e costituisce caposaldo della rete ecologica.
2. In attesa della definizione di strumenti normativi, come previsti dalla legge regionale di riferimento per Parchi regionali e Riserve, prevalenti su tutti gli strumenti urbanistici di livello inferiore, per la parte ricadente nel Comune di San Pietro Mosezzo, le attività agricole possono essere esercitate con le limitazioni e la particolare disciplina di cui all'art. 4.3.4.

TITOLO IV

CAPO 1° - VINCOLI

Art. 4.1.1 **Norme generali**

---

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

CAPO 2° - FASCE DI RISPETTO

Art. 4.2.1 **Norme generali**

---

1. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla manutenzione, all'integrazione, alla realizzazione:
   a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
   b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia, per l'erogazione di pubblici servizi e di quelle destinate alla pubblica utilità;
   c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi ciclo - pedonali;
   d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti oltre ad interventi di recupero ambientale.
2. Fatte salve le specifiche ammissibilità disciplinate nei successivi articoli, sono ammessi sugli edifici esistenti, non interessati da procedura di espropriazione o abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento alcuno di volume nè 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.

Art. 4.2.2 **Fascia di rispetto della viabilità principale**

---

1. Nella fascia di rispetto a protezione delle strade, degli incroci, dei nodi viari, individuata nella cartografia di piano, 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 60,00 per le strade di tipo A (autostrade);
      2) m 40,00 per le strade di tipo B (tangenziale di Novara);
      3) m 30,00 per le strade di tipo C (provinciali);
      4) m 20,00 per le strade di tipo F (comunali, ex vicinali);
   b) fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal piano, sia con attuazione diretta che con strumento urbanistico esecutivo:
      1) m 10,00 per le strade di tipo C (regionali e 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, valgono le disposizioni di cui al comma 12° dell'art. 27 della LR 56/77 s.m.i.
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, corridoio per l'alta capacità

---

1. Nella fascia di rispetto della ferrovia, individuata nella cartografia di piano nel rispetto del D.P.R. 11.7.80 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; l'individuazione cartografica ha valore indicativo e deve essere verificata con misurazioni in loco. In tale aree, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
3. Eventuali deroghe in materia possono essere autorizzate dagli Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie in ottemperanza all'articolo 60 del citato Decreto.
4. Sono ammesse opere pubbliche, anche residenziali, funzionali alle strade ferrate, i depositi di materiale ferroviario, per le quali vale comunque il regime delle pertinenze.
5. Il corridoio per l'alta capacità corrisponde all'area di percorso della linea ferroviaria ad 'Alta capacità Lione – Torino – Milano', comprensiva anche della fascia di pertinenza e delle infrastutture relative; sono valide le seguenti disposizioni:
   a) fino alla definitiva approvazione del progetto della linea, è stabilita una fascia di rispetto di m 60, misurati sul piano orizzontale dal limite di occupazione della più vicina rotaia;
   b) nella fascia di rispetto, individuata nelle tavole di PRGC, è vietata ogni nuova edificazione; sono ammessi i soli interventi di adeguamento di reti e infrastrutture coerenti con la previsione di progetto della linea stessa, di opere per l'esercizio di attività agricole, di opere connesse con esigenze di sicurezza e interventi di manutenzione su edifici e manufatti esistenti;

c) la definitiva approvazione del tracciato della linea e delle relative interconnessioni e opere complementari, comporterà la ridefinizione della fascia di rispetto, escludendo le parti del territorio non interessate dal progetto definitivo, e l'adeguamento degli strumenti urbanistici.

Art. 4.2.4 Fascia di rispetto delle acque principali

---

1. Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nella cartografia di piano nel rispetto dell'articolo n. 29 della LR 56/77 s.m.i., è vietata ogni nuova edificazione, oltrechè le relative opere di urbanizzazione.
2. La profondità di detta fascia, fatte salve fasce maggiori riportate nella cartografia di piano a protezione del bene oggetto di tutela, è misurata a partire dal limite demaniale o, nel caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, e non può essere inferiore a:
   a) 25 m dal piede esterno degli argini maestri, per i tratti con argini;
   b) 100 m dal ciglio superiore, per i tratti non arginati.
3. Per i corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche, di cui al RD 1775/33 (Torrente Agogna, Roggia Mora), e per quelli non compresi ma sottoposti a controllo e gestione diretta della Regione (Canale Cavour), è istituita una fascia della profondità di m 150 dalle relative sponde o piede degli argini ove vige il vincolo procedurale di cui al D.lgs. 42/04 art. 142 (ex Galasso); tale fascia è sottoposta al regime autorizzativo previsto dalla LR 20/89.
4. Si richiama il rispetto del RD 25.07.1904 n. 523, art. 96 lettera f), che prescrive una distanza dal piede degli argini e loro accessori di m 10,00 per fabbricati e manufatti, anche in difformità di rappresentazione cartografica; detta disciplina si applica a tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio ancorchè non iscritti nei predetti elenchi; ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.10.1998 n. 14 LAP/PET, le prescrizioni del PRGC assumono l'efficacia di 'disciplina locale'.
5. Lungo scolmatori, colatori, cavi irrigui, rogge, fossi, fontanili, la fascia di rispetto è pari a m 10,00 dal piede esterno degli argini maestri; per quelli di importanza secondaria, anche in difformità di rappresentazione cartografica, è pari a m 5,00.
6. Le sorgive e i fontanili attivi, sono tutelati nel rispetto delle seguenti norme:
   a) divieto di apertura di pozzi nel raggio di 1 km dalla testa del fontanile;
   b) con misurazione dal ciglio superiore, la testa è protetta da una fascia di rispetto di m 20, l'asta è protetta da una fascia di rispetto di m 10 per lato per una lunghezza minima di m 100; la flora spontanea che cresce sulle sponde e nel primo tratto è protetta.
7. 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.
8. Le aree ricomprese nella fascia di rispetto delle acque costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di eventuali benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione; inoltre individuano i possibili tracciati di recepimento e di contestualizzazione della rete ecologica.

Art. 4.2.5 Fascia di rispetto cimiteriale

---

1. Nella fascia di rispetto a protezione degli impianti cimiteriali, individuata nella cartografia di piano, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, individuata con specifico perimetro misurato a partire dalla faccia esterna del muro perimetrale, è definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, approvato con deliberazione CC n. 9 in data 09.02.2004 e successive varianti, o in ragione di m 150.
3. All'interno della fascia di rispetto, con stipula di convenzione, è ammessa la realizzazione di chioschi per attività connesse con l'impianto cimiteriale fino a mq 30 massimi di superficie utile lorda.

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

---

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

a) Pozzi idropotabili (acquedotto): zona di rispetto come ridefinita, a norma del D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00, con D.D. regionale n. 169 del 02.07.03 che si richiama espressamente; sono previsti:

1) zona di tutela assoluta, avente forma circolare con il raggio di m 10 attorno a ciascuna opera di captazione; in essa si applicano tutte le prescrizioni previste dal D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00;
2) zona di rispetto ristretta (primaria) avente forma sub-ellittica nella quale sono vietate tutte le attività e destinazioni di cui al D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00;
3) zona di rispetto allargata (secondaria) avente forma sub-ellittica nella quale sono valide le prescrizioni di cui al D.D. n. 169 del 02.07.03 con il divieto allo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, di cui al D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00.

b) Depuratore/trattamento reflui civili: m 100 dal limite dell'area perimetrata o fascia ridefinita; in tali fasce è prescritta la realizzazione di barriere piantumate avente la funzione di esercitare un adeguato filtro igienico-ambientale.

c) Collettori fognari e condotte idriche: m 10 dall'asse della tubazione del collettore fognario acque reflue; m 3 dall'asse delle condotte idriche e collettori fognari principali, ove questi non corrano su sedi stradali esistenti o previste.

d) 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 verificata in loco in accordo con l'Ente in sede di richiesta del nullaosta.

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

---

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

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

Art. 4.3.1 Norme generali per la tutela ambientale

---

1. Le norme contenute nel presente articolo costituiscono integrazione e specificazione della normativa generale vigente in materia di ecologia, salvaguardia ambientale e paesaggistica, tutela igienico-sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali, la cui applicazione deriva da disposizioni di leggi vigenti e dal RE.
2. È fatto obbligo di tutelare gli stati ambientali positivi riabilitando gli stati critici attraverso la ricostruzione, in senso fisico, degli elementi venuti meno con particolare attenzione al suolo, alle acque, all'atmosfera, alla vegetazione, alle strutture insediative.
3. Nel rispetto delle prescrizioni progettuali dalle presenti norme, si assumono le seguenti definizioni:
   a) riqualificazione ambientale: azione finalizzata all'eliminazione degli elementi che provocano il degrado dell'ambiente in modo da ripristinare le condizioni che permettono lo sviluppo naturale;
   b) recupero ambientale: azione finalizzata alla ricostruzione dei luoghi degradati, ove non sia ipotizzabile un restauro ambientale, ovvero ove non sia più proponibile ricomporre la situazione naturale originale; da svolgere con riedificazione naturale utilizzando anche tecniche di ingegneria naturalistica;
   c) sistemazione ambientale: azione finalizzata alla valorizzazione complessiva del contesto di tipo naturale o seminaturale, quale la costituzione di piantumazioni (essenze arboree e arbustive), cortine e piantagioni, avendo cura, nel progetto di sistemazione, 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'interamento delle teste di fontanile.
5. Nei lotti liberi e/o nelle aree di pertinenza degli edifici, ricompresi nell'abitato, è consentito esercitare le sole pratiche colturali connesse e finalizzate alla coltivazione e manutenzione di orti, frutteti familiari e giardini.
6. Nelle aree agricole, a margine o prossime all'abitato, fatte salve le norme di polizia rurale e i prevalenti regolamenti in materia, qualsiasi attività colturale esercitata deve essere svolta con opportune cautele per evitare il determinarsi di situazioni igienico - sanitarie e/o nocive - moleste non tollerabili rispetto alle altre destinazioni insediate in adiacenza.
7. La coltivazione del riso, in particolare, è disciplinata dal 'Regolamento speciale per la coltivazione del riso in Provincia di Novara', sue eventuali modifiche e integrazioni.

2 - DISCIPLINA ANTINQUINAMENTO E IGIENICO - SANITARIA

8. Tutte le costruzioni e gli impianti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere dotati di dispositivi contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, di materiali solidi e liquidi di rifiuto; non sono consentiti, in ogni caso, scarichi in fognatura:
   a) senza un preventivo piano d'impegno di urbanizzazione;
   b) senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli Organi competenti in relazione ai tipi e alla composizione chimica e organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti;
   c) senza la separazione, ove possibile, dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere); quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di m² 500, si dovrà provvedere - mediante appositi separatori - a convogliare le acque di prima pioggia - previo trattamento - nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti da esercitare anche con stoccaggio momentaneo, onde consentire il recapito nel sottosuolo e/o nelle acque superficiali e/o per irrigazione di aree verdi esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.
   d) il RE specifica e dettaglia i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale smaltimento delle acque reflue.
9. Dovrà essere verificato, nelle aree agricole, nei punti di immissione delle acque di irrigazione e nei punti di scolo delle stesse, che i tassi d'inquinamento di sostanze di provenienza chimico-sintetica non superino quanto previsto dai limiti consentiti dalle vigenti leggi in materia.
10. Nel caso di interventi di completa ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, devono essere previsti:
   a) appositi spazi, interni agli edifici e/o localizzati nell'area d'intervento, organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti; le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario; compensano altre dotazioni previste;
   b) misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto delle soglie previste dalla normativa vigente;
   c) la permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
11. Nel caso di interventi su aree ad originario uso produttivo e/o agricolo, dovrà essere prodotta dagli aventi titolo una certificazione attestante l'assenza di fenomeni di contaminazione del suolo e sottosuolo come condizione preliminare alla trasformazione urbanistica.
12. In materia di siti inquinati, ai sensi del D.M. 25.10.1999, n. 471, s.m.i., visti i disposti dell'art. 17, comma 4°, è riportata nelle tavole di piano e in apposite schede, in calce alla presente normativa, la localizzazione, l'identificazione e l'estensione territoriale dei siti da bonificare; si richiamano le specifiche leggi di settore, alle quali si rinvia, che disciplinano i criteri, le procedure e le modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati.

3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI VEGETATIVI

13. In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi comunitarie, statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, su tutto il territorio comunale:
   a) non è consentito 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.
14. 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

15. 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'articolato del RE.

Art. 4.3.2 Beni culturali e paesistico-ambientali, repertori, procedure

---

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

Art. 4.3.3 Aree a verde di rispetto ambientale

---

1. Il PRGC individua in cartografia le aree ricomprese all'interno dei perimetri di alcune aree a destinazione produttiva o di frangia ad altre, aventi la funzione di esercitare un filtro igienico - ambientale rispetto agli insediamenti confinanti esistenti o previsti.
2. Le aree a verde di rispetto ambientale 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 d'uso pubblico disciplinato da convenzione.

Art. 4.3.4 Ampliamento della Riserva naturale della Palude di Casalbeltrame

---

1. Il PRGC individua in cartografia e perimetra la parte di territorio destinata all'ampliamento della Riserva naturale della Palude di Casalbeltrame, di cui all'art. 2.4 delle NTA del PTP; appartiene al sistema delle aree protette regionali e costituisce caposaldo della rete ecologica.
2. In attesa della definizione di strumenti normativi, come previsti dalla legge regionale di riferimento per Parchi regionali e Riserve, prevalenti su tutti gli strumenti urbanistici di livello inferiore, per la parte ricadente nel Comune di San Pietro Mosezzo hanno effetto le seguenti norme:
   a) è vietata ogni sostanziale modifica e/o alterazione della morfologia agraria, vegetale e topografica costituitasi, comprese le bonifiche agrarie e le attività estrattive, consentendo lo svolgimento delle attività agricole, con le cautele di seguito indicate, e gli interventi di recupero ambientale e edilizio;
   b) sono vincolanti i corridoi ecologici di collegamento tra l'area protetta e le aree esterne, individuati dal PTP, confermati e normati dal PRGC all'art. 4.3.5;
   c) sono confermate le vie di accesso all'area protetta, individuati dal PTP, confermati dal PRGC all'art. 4.3.7;
   d) nell'area perimetrata tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della LR 40/98 sono sottoposti alla procedura di VIA;
   e) nel rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, storica e paesistica del presente Cap. 3°, è consentito il solo recupero degli insediamenti esistenti per funzioni connesse all'attività agricola, agrituristica e del tempo libero, con mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali nel rispetto delle ammissibilità , dei limiti e delle prescrizioni di cui all'art. 3.6.2;
   f) le strade rurali esistenti devono essere conservate e sottoposte a manutenzione nel rispetto delle tipologie costruttive e dei materiali tradizionali, salva la possibilità di modifica per comprovate esigenze di carattere funzionale.
3. Tutta l'area istituita della Riserva Naturale della Palude di Casalbeltrame è classificata tra i Siti della Rete Natura 2000 (IT1150003). Conseguentemente occorre seguire le procedure relative alla Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 modificato dall'art. 6 del DPR 120/03.

Art. 4.3.5 Rete ecologica

---

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

delle acque per il contenimento delle piene o per uso irriguo, le opere necessarie alla realizzazione di sentieri ed aree di sosta pedonali o ciclabili;

e) gli interventi ricadenti nella Rete ecologica e quelli consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative degli elaborati prescrittivi idrogeologici del PRGC che, comunque, prevalgono sui disposti del presente articolo.

Art. 4.3.6 Paesaggio agrario della pianura

---

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

Art. 4.3.7 Rete degli itinerari

---

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

Art. 4.3.8 Fascia di pertinenza paesaggistica del Torrente Agogna e Roggia Mora

---

1. Il PRGC individua in cartografia la fascia di pertinenza paesaggistica dei corsi d'acqua già compresi negli elenchi delle acque pubbliche e sottoposti al vincolo paesaggistico (ex legge 421/85 ora art. 142 del D.lgs. 42/04), di competenza regionale.
2. La fascia di pertinenza paesaggistica è destinata alla conservazione dei particolari valori ambientali e naturalistici esistenti, alla difesa dell'assetto idrogeologico del territorio, allo sviluppo dei corridoi ecologici, al mantenimento delle aree boscate, ad attività che non comportino modificazioni dello stato dei luoghi; in esse sono consentiti limitati e mirati interventi quali:
   a) di tipo silvicolo, orientati alla razionale gestione del patrimonio boschivo, alla salvaguardia e conservazione dei valori ambientali e paesaggistici, alla difesa delle riserve naturali;

b) di tipo agricolo, orientati alla conservazione della vocazione e dell'attività agricola esistente intesa non solo come funzione produttiva ed economica ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico e naturale;
c) di tipo edilizio, limitatamente al tratto della Roggia Mora interessato da insediamenti esistenti, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con particolare attenzione a non alterare i luoghi.

3. I rimboschimenti, le piantumazioni e gli interventi di recupero di aree degradate, debbono avvenire esclusivamente mediante semina o impianto di specie autoctone.

4. In particolare, oltre a quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nella fascia di pertinenza è fatto divieto di:
a) aprire e coltivare nuove cave, fatte salve le esigenze di regimentazione del corso del torrente;
b) danneggiare e distruggere vegetali di ogni specie e tipo, fatte salve le normali operazioni connesse alle attività agricole;
c) costruire nuove strade ed ampliare le esistenti se non in funzione delle attività agricole e forestali o della fruibilità pubblica delle aree;
d) effettuare interventi di demolizione di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici o di strutture stabili o temporanee che possano deteriorare le caratteristiche ambientali dei luoghi;
e) costruire nuove opere di recinzione dei fondi, se non con siepi a verde; deve comunque essere garantito il passaggio pedonale lungo la riva del corso d'acqua;
f) apporre qualsiasi elemento e/o struttura di tipo pubblicitario;
g) le fasce di pertinenza sono da considerare quali aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92 (regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo).

Art. 4.3.9 Fascia di pertinenza paesaggistica del Canale Cavour

---

1. Il PRGC individua in cartografia la fascia di pertinenza paesaggistica del corso d'acqua che, benchè non compreso nell'elenco delle acque pubbliche, è sottoposto al vincolo paesaggistico (ex legge 421/85 ora art. 142 del D.lgs. 42/04) e a controllo e gestione diretta della Regione, di cui al PTR art. 20.

2. Per la parte ricadente nel territorio comunale sono valide le seguenti disposizioni:
a) salvaguardia e miglioramento della percorribilità lungo il canale, mediante il ripristino delle strade alzaie e della loro continuità limitatamente alla tipologia in uso, con contestuale recupero delle fasce marginali;
b) salvaguardia degli elementi minori di interesse paesistico - ambientale, in particolare di quelli posti a ridosso delle strade alzaie o su fasce contigue ad esse;
c) valorizzazione delle aree pertinenziali mediante azioni di recupero paesaggistico ed azioni di recupero ambientale nei casi di contestuale intervento su aree degradate limitrofe;
d) gli interventi di alterazione della morfologia delle pertinenze (strade alzaie, ripe, fossati) sono tenuti al ripristino della copertura vegetale preesistente;
e) salvaguardia e tutela dei manufatti di ingegneria idraulica, anche di carattere minore, costituenti patrimonio storico e culturale da valorizzare, con particolare riferimento agli interventi di manutenzione o sostituzione;
f) le fasce di pertinenza sono da considerare quali aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92 (regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo).

CAPO 4° - TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art. 4.4.1 Classi di pericolosità geomorfologica e d'idoneità all'utilizzazione urbanistica

1. Lo studio, condotto conformemente alla Circolare 7/LAP, ha individuato quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche e geomorfologiche presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.
2. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica e d'idoneità all'utilizzazione urbanistica.
3. Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici che fanno parte integrante delle presenti Norme Tecniche:
   - ATG 07 - Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica estesa all'intero territorio comunale alla scala 1:10000 (elaborato di seconda fase secondo il punto 1.2.1 della Circolare 7/LAP)
   - ATG a - Relazione - contenete Stralci cartografici alla scala di Piano limitatamente alle aree del nuovo progetto di PRGC.
4. L'inserimento di una zona in una determinata classe d'idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non normati.
5. In tutte le classi permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico; in particolare devono essere osservate:
   - le disposizioni previste dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale", recante disposizioni circa: procedure per VAS e VIA di piani e progetti, difesa del suolo, tutela delle acque dall'inquinamento, gestione delle risorse idriche, gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati, tutela dell'aria e riduzione delle emissioni in atmosfera, danni all'ambiente
   - le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche, disposte dalla L..5/1/94 n. 36 e riprese dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152
   - i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del C.C. ed in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità
   - le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, (DPR 236/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano"; art. 15 della L. 16 aprile 1987, n.183 e del D.L. 11 maggio 1999 n. 152) riprese da D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152
   - la normativa riguardante progetti o interventi sottoposti a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica, in conformità alle indicazioni previste dalla LR 40/98 s.m.i.
   - la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, ed in particolare la L.R. 22/11/78 n. 69 ed il R.D. 29/7/27 n.1443.

Art. 4.4.2 Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti

1. Per tutte le aree di nuova previsione e/o trasformazione non ricomprese nell'elaborato ATGa Relazione geologico-tecnica la progettazione dovrà essere preceduta da una puntuale scheda riassuntiva la quale dovrà fornire la caratterizzazione geologico-tecnica secondo le indicazioni riportate al p.to. 5.3 del citato elaborato ATGa. I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 14/09/2005 *"Norme tecniche per le costruzioni - cap. 7 :Norme per le opere interagenti con i terreni e con le rocce, per gli interventi nei terreni e per la sicurezza"*, dai risultati di indagini geotecniche e ove necessario geologiche a firma di professionisti abilitati e costituenti parte integrante del progetto.
2. Le indagini sui corsi d'acqua devono sempre prevedere una "Relazione idrologica ed idraulica" che, partendo dai dati meteoclimatici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da

'Relazioni idrauliche' che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

3. I progetti sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica dovranno essere conformi alle indicazioni previste dalla LR 40/98 s.m.i..

Art. 4.4.3 Norme generali di carattere idrogeologico

---

1. Lungo tutti i corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e quelli demaniali si applicano le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 25 luglio 1904, n.523 – art. 98 lett.f), anche in assenza di rappresentazione cartografica o difformità di rappresentazione.
2. Su tutto il territorio comunale non sono ammessi:
   - prelievi non autorizzati di acque superficiali
   - prelievi non autorizzati di acque sotterranee
   - scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali
   - dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo
   - stoccaggi non autorizzati di rifiuti
   - stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni.
3. Gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati.
4. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:
   - non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, fatte salve le opere di attraversamento viabilistico
   - per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" cioè senza restringimenti mediante tombinature o similari
   - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti
   - non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque
   - non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini
   - con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua.

Art. 4.4.4 Classi d'idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica

---

1. Il territorio comunale è classificato in classi d'idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, secondo la Circolare P.G.R. 7/LAP e s.m.i.:
   - Classe IIa, IId,
   - Classe IIIa1, IIIb2.

Classe II

2. Ai sensi della Circolare 7/LAP la Classe II si riferisce genericamente a : "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti, ispirati al D.M. 14/09/2005 *"Norme tecniche per le costruzioni"* e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità".
   Le aree ricadenti nel seguente ambito risultano fruibili dal punto di vista urbanistico con prescrizioni. A questo riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito prevedendo in fase di progettazione la caratterizzazione di tipo geomorfologico, geotecnico ed idrogeologico, secondo le indicazioni del D.M. 14/09/2005 *"Norme tecniche per le costruzioni"*. Sul territorio sono individuate le Classi IIa e IId.

Classe II - sottoclasse a

3. Territorio caratterizzato da falda freatica con bassa soggiacenza e sempre minore di 2.5 metri da piano campagna. Aree caratterizzate da falda freatica periodicamente subaffiornate (< 1 metro da p.c.). Tali aree, corrispondenti in realtà a tutto il territorio comunale sono edificabili a condizione che non vengano realizzati locali interrati. Gli interventi dovranno prevedere inoltre la caratterizzazione geologico-tecnica, secondo le indicazioni del D.M. 14/09/2005 *"Norme tecniche per le costruzioni – cap. 7 :Norme per le opere interagenti con i terreni e con le rocce, per gli interventi nei terreni e per la sicurezza"*, che dovrà esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità opera – terreno e valutare l'interferenza della falda freatica con le opere di fondazione.

Classe II - sottoclasse d

4. Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (Ema). Aree potenzialmente allagabili per fenomeni di tracimazione del reticolato idrografico, eventualmente associate a possibili rigurgiti della rete fognaria. Aree riportate dalla Banca Dati geologici.
In particolare, per il territorio in oggetto la Classe IId individua le aree potenzialmente soggette ad allagamenti a causa di acque caratterizzate da bassa energia con altezze dei tiranti note minori o uguali a 30 cm.
Per le stesse aree valgono le limitazioni legate alla superficialità della falda, che caratterizza tutto il territorio comunale.
Le aree ricadenti nel seguente ambito risultano fruibili dal punto di vista urbanistico con prescrizioni. A questo riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito prevedendo in fase di progettazione la caratterizzazione di tipo geomorfologico, geotecnico, idrologico, idraulico, secondo le indicazioni del D.M. 14/09/2005 *"Norme tecniche per le costruzioni – cap. 7 :Norme per le opere interagenti con i terreni e con le rocce, per gli interventi nei terreni e per la sicurezza"*, con particolare attenzione all'individuazione delle possibili cause di allagamento, ed alla previsione di quei modesti accorgimenti (quali riquotature del p.c., sistemazioni del reticolato idrografico secondario), da attuare sul singolo lotto, senza che ciò comporti peggioramento nelle aree circostanti.
Saranno in particolare vietati:
- coperture e tombinature del reticolato idrografico secondario
- costruzione di locali interrati.

Tali aree sono inoltre edificabili a condizione che il primo piano abitato sia posto a quote maggiori dei livelli di riferimento.

Classe III

5. Ai sensi della Circolare 7/LAP rientrano in Classe III quelle "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente". In particolare:
   a) gli ambiti territoriali ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, di cui alla lett. f) dell'art. 96 del RD n. 523/1904, sono ascritti alla classe di idoneità urbanistica IIIa1 se inedificabili e IIIb2 se edificabili;
   b) per le aree interessate da allagamenti, del reticolo idrografico secondario, caratterizzati da elevata energia e tiranti h > 30 cm (EeA) vigono, se più restrittivi, i disposti dell'art. 9 delle Norme di attuazione del PAI.

Sul territorio comunale sono identificate: Classe IIIa1, Classe IIIb2.

Classe IIIa1

6. Aree inedificate che presentano caratteristiche geomorfologiche che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Porzioni di territorio corrispondenti alle fasce di deflusso delle piene straordinarie lungo il Torrente Agogna e la Roggia Mora, nella parte terminale del tracciato. Ancora lungo la Roggia Mora aree soggette ad allagamenti diffusi durante eventi di piena straordinari, prevalentemente per tracimazione.

Tale classe è applicata alle fasce A e B e C previste dal P.A.I. sull'Agogna.
Ancora in Classe IIIa1 sono state ascritte: le fasce identificate lungo il tracciato di Canale Cavour e Roggia Biraga per un'ampiezza pari a 25 m dal piede esterno dell'argine (anche in difformità di rappresentazione grafica), i rami principali del reticolato idrografico minore: Cavo Dassi, Roggia Peltrenga, Roggia Crosa, Cavo Cattedrale, Cavo Panizzina, Roggia Visconta, Cavo Fara, Cavo Piatti, Cavo Conelli, Cavo Pozzo, Cavo Posta, Cavo Spago, Cavo Pagliate, Scaricatore Cavo Cattedrale, Cavo Carelli, per un'ampiezza pari a 10 m dal piede esterno dell'argine, anche in difformità di rappresentazione grafica.
Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e per quelli demaniali si richiamano i disposti dell'art. 96 lett. f) del R.D. 25 luglio 1904, n.523.
Nelle aree comprese in Classe IIIa1 sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed 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:

- le opere previste dal piano territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti la viabilità, la produzione ed il trasporto di energia, le reti e gli impianti di depurazione, le telecomunicazioni ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti la regimazione e l'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- le opere attinenti le sistemazioni idrogeologiche e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- l'eliminazione di eventuali tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;
- le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78, n. 69;
- le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle limitate attività agricole in atto; le attività colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque;
- la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.

7. All'interno della fascia A del P.A.I. si applicano tutte le limitazioni previste dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I., e più precisamente sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale
- l'installazione di impianti di smaltimento rifiuti incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere
- le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda.

Sono invece consentiti:

- i cambi colturali
- gli interventi per la ricostituzione degli equilibri naturali alterati e per l'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo
- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui
- la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

8. All'interno della fascia B valgono le limitazioni previste dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI.; più precisamente sono vietate le seguenti attività:

- interventi che comportino una riduzione della capacità di invaso

- installazioni di impianti di smaltimento rifiuti, incluse le discariche pubbliche e private, il deposito a cielo aperto, anche se provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere
- in presenza di argini interventi o strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono consentiti:
- interventi di sistemazione idraulica
- depositi temporanei connessi all'attività estrattiva autorizzati ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco
- impianti di trattamento acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e la messa in sicurezza di quelli esistenti.

I riferimenti normativi relativi agli ambiti territoriali ricadenti entro la delimitazione delle fasce fluviali A e B del Torrente Agogna contenuti nella legenda della Tav. ATG 06 (classe IIIa1) e nelle relative parti della Relazione geologico-tecnica, delle norme di carattere geologico e delle presenti norme, si intendono integrati dai disposti di cui all'art. 39 delle Norme di attuazione del PAI.

Classe IIIb2

9. Aree edificate potenzialmente soggette a dinamica idraulica a pericolosità media. A seguito della realizzazione di opere di difesa sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
La Classe IIIb identifica porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
Nel territorio in oggetto sono aree soggette a pericolosità geomorfologica media, occupate da insediamenti residenziali.
Sino alla realizzazione delle opere di difesa necessarie a tutela dell'esistente sono ammesse unicamente trasformazioni che non aumentino il carico antropico, intendendo, secondo l'art. 7.3 della Circolare 7/LAP che, a seguito di dettagliate indagini, sono accettabili quegli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico-funzionali (realizzazione di ulteriori locali, recupero di locali preesistenti inutilizzati, pertinenze quali box e ricovero attrezzi,) escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità.
Si specifica, per la classe IIIb2, essendo carente la documentazione geologico idraulica del debito cronoprogramma degli interventi per la mitigazione del rischio, che avrà valore unicamente la fase normativa pre-opere di messa in sicurezza, ovvero saranno possibili solo quegli interventi urbanistici che non aumentino il carico antropico secondo quanto stabilito al punto 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa della Circolare 7/LAP/96.
Gli interventi ammessi sono individuabili come segue:
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A
- Ristrutturazione edilizia di tipo B
- Demolizione senza ricostruzione
- Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico
- Recinzioni e posa di manufatti di arredo urbano.

10. Le disposizioni dei precedenti commi prevalgono sulle ammissibilità previste per le rispettive aree omogenee del Titolo III.

Art. 4.4.5 Aree di salvaguardia delle opere di captazione

---

1. Per i pozzi di approvvigionamento idrico potabile sono state individuate le aree di salvaguardia sulla base del criterio idrogeologico, definendo Zona di Tutela Assoluta, Zona di Rispetto Ristretta, Zona di Rispetto Allargata, così come recepite e normate dalla *Determinazione n. 169 del 2 luglio 2003 .*
2. Tale determinazione riporta i seguenti vincoli all'edificabilità:

"all'interno delle aree di salvaguardia è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali; per quanto riguarda le attività esistenti il Comune di San Pietro Mosezzo dovrà adeguare il proprio strumento urbanistico con una specifica normativa tecnica d'attuazione che disciplini gli interventi edilizi consentiti, al fine di favorire la riduzione del potenziale carico inquinante, nonché agevolare, ove possibile, la graduale rilocalizzazione delle attività stesse;

all'interno della zona di rispetto ristretta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati, a qualsiasi uso destinati; sui fabbricati preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie di legge, la medesima normativa tecnica d'attuazione potrà consentire solo gli interventi edilizi di recupero funzionale e di adeguamento igienico – sanitario, fermi restando i divieti di cui all'art. 21 comma 5 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni;

all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature, a condizione che siano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno essere comunicate all'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale territorialmente competente;

all'interno delle zone ristretta ed allargata le attività agricole sono ammesse esclusivamente nel pieno rispetto delle condizioni stabilite alle lettere c), n), del comma 5 dell'art. 21 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni e, in ogni caso, in conformità al Codice di Buona Pratica Agricola, approvato con il D.M. 19 aprile 1999. In tal caso il conduttore del fondo comunica al Dipartimento dell'ARPA competente per il territorio ed al Comune di San Pietro Mosezzo, il programma delle attività agrarie che intende attuare;

qualunque altro intervento che non rientri fra quelli espressamente vietati dall'art. 21 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere soggetto al preventivo nulla-osta del Dipartimento dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale e del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda Sanitaria Locale territorialmente competenti."

CAPO 5° - TUTELA ACUSTICA E CORRETTO IMPIEGO DELLE RISORSE

Art. 4.5.1 Classificazione acustica del territorio

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

Art. 4.5.2 Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse

1. Salvi i disposti di competenza della Regione e della Provincia contenuti nelle linee guida per l'applicazione della LR 31/00, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari per il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
2. Ai sensi dell'art. 6 della LR 31/00, le pratiche edilizie relative ad interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni della legge 46/90 s.m.i.
3. Per favorire la realizzazione di edifici energeticamente efficienti e per migliorare la qualità costruttiva e prestazionale degli stessi edifici, sono incentivate le soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili
4. La pianificazione esecutiva, ed anche gli interventi diretti nel caso di edifici di nuova costruzione e di quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione importante, come definita dalla legge, dotati di impianti di riscaldamento e/o climatizzazione, devono contenere:
   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 27.07.05 in attuazione della legge 10/91.

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 per servizi già effettuata dal piano e ricompresa nei distinti perimetri, a condizione che non venga diminuita la quantità delle stesse aree a servizi e garantita un'adeguata urbanizzazione - funzionale e fruibile - degli ambiti interessati, nel rispetto dei parametri, delle destinazioni d'uso, degli eventuali allineamenti. Tali modifiche sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione urbana e/o degli spazi pubblici in relazione a mutate condizioni o esigenze.
7. Il PRGC, richiamato l'art. 22, comma 3°, lettera c), del testo unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01 s.m.i., al fine dei limiti d'applicazione, non contiene precise disposizioni plano-volumetriche per gli interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione del piano stesso.

Art. 5.1.2 Strumenti urbanistici esecutivi

---

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

- PP piano particolareggiato
- PEEP piano per l'edilizia economica e popolare
- PdR piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata
- PEC piano esecutivo convenzionato, di libera iniziativa
- PECO piano esecutivo convenzionato obbligatorio
- PIP piano per gli insediamenti produttivi
- PTE piano tecnico esecutivo di opere pubbliche
- PIRU programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

2. Il perimetro dei SUE, già individuato negli elaborati del PRGC, può subire gli adeguamenti di limitata entità del precedente art. 5.1.1, comma 3°, in ragione del 5% della consistenza perimetrata dal PRGC in più o in meno, al solo fine di riconoscere lo stato di fatto, di diritto e/o d'impianto planimetrico esistente; in particolare:
   a) per le modificazioni in riduzione, le aree di risulta sono edificabili con permesso di costruire convenzionato, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, applicando il parametro di utilizzazione fondiaria/densità edilizia fondiaria stabiliti dal 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) <u>Attuazione unitaria:</u> l'attuazione avviene mediante SUE, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito o a più ambiti adiacenti tra loro coordinati.
   2) <u>Attuazione anticipata:</u> 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. 22, comma 3°, lettera b), del testo unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01 s.m.i., al fine dei limiti d'applicazione, deve essere attestato, sul piano tecnico e per quali ragioni ed aspetti, se lo stesso SUE contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza dovrà essere esplicitamente dichiarata in sede di approvazione da parte del Comune. Per i SUE vigenti si procede con atto di ricognizione.

Art. 5.1.3 Interventi edilizi diretti e convenzionati

---

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

Art. 5.1.4 Aree per opere di urbanizzazione, cessioni, monetizzazioni

---

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi edilizi diretti convenzionati, nei casi previsti, devono regolare la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (standard).
2. La dotazione di aree a 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, lettera c) e d).

3° Nel caso in cui il piano individui aree a standard in quantità maggiore alla dotazione minima prevista, l'eccedenza potrà essere confermata in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati in accordo con l'Amministrazione oppure monetizzata come previsto dal comma 6° e seguenti.

4. La cessione delle aree per l'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 le aree per opere di urbanizzazione secondaria, salve le disposizioni prevalenti del successivo 9° comma, 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, nuclei 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 aumentato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; nel caso di utilizzo dell'edificabilità derivante dall'area monetizzata il valore dell'area è pari a quello di libero mercato per aree equivalenti; i corrispettivi sono versati all'atto di stipula della convenzione, ove prevista, o in sede di rilascio del permesso di costruire.
9. L'istituto della monetizzazione è precluso per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa aventi superficie di vendita superiore a quella stabilita per gli esercizi di vicinato.

Art. 5.1.5 Convenzione e atto d'impegno

---

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

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

Art. 5.1.6 Analisi di compatibilità ambientale di piani e programmi

---

1. I piani e programmi di attuazione delle previsioni del PRGC, in particolare quelli elencati al precedente art. 5.1.3, 1° comma, sono corredati da analisi di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98.
2. L'analisi di compatibilità ambientale - fermi i contenuti, le modalità i criteri definiti dalla legge e dalle successive precisazioni tecnico-redazionali o da apposite linee guida - dovrà essere contestualizzata alla specifica tipologia di piano o programma; trattandosi di ambiti territoriali ben definiti, l'analisi deve essere condotta in modo analitico in relazione della conoscenza delle effettive caratteristiche progettuali e contenere valutazioni ed approfondimenti in particolare per quanto riguarda:

   a) <u>caratteri e compatibilità degli interventi:</u> 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 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) <u>inserimento ambientale e paesaggio:</u> 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 nei nuclei minori 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) <u>assetto idrogeologico e geoambientale:</u> gli interventi previsti dovranno rispettare le norme e le disposizioni previste in materia al fine della sicurezza, della compatibilità ambientale, del-

la verifica di eventuali impatti, delle alternative considerate; si richiama la disciplina prevista agli artt. 4.2.4, 4.4.1, 4.4.2 e 4.4.3, 4.4.4;

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 all'art. 4.3.1;

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 all'art. 4.3.1, 4.3.5;

f) scala urbana e connessioni: gli interventi dovranno ricercare e valorizzare tutte le possibili connessioni urbanistiche tra costruito e sistema del verde urbano, privilegiando la percorribilità pedonale e ciclabile, la formazione di percorsi alberati, la continuità funzionale e di arredo urbano tra diversi ambiti urbani, inoltre gli elementi o spazi di connessione tra i sistemi di verde urbano e la rete ecologica generale.

3. L'analisi di compatibilità ambientale, riferita agli insediamenti di tipo produttivo, comprendenti produzioni di beni e di servizi, dovrà contenere quanto prescritto al precedente comma 2° ed inoltre valutazioni, verifiche e approfondimenti al fine di:

a) realizzare 'aree ecologicamente attrezzate', secondo la definizione di cui all'art. 26 del D.lgs. 112/98 in attesa delle specifiche direttive regionali in materia;
b) verificare - con specifiche analisi a corredo - le condizioni di accessibilità alle aree, preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico, compresa la razionalizzazione del sistema della viabilità e delle intersezioni;
c) progettare le mitigazioni dell'impatto ambientale e paesaggistico tendendo ad eliminare o ridurre la 'visibilità' degli insediamenti e prevedendo adeguate fasce di vegetazione o di aree destinate alle attività agricole interposte tra gli insediamenti produttivi e le aree circostanti;
d) migliorare la qualità progettuale degli interventi, allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale, anche con la realizzazione di opere necessarie alla mitigazione delle esternalità negative, con indicazioni morfologiche e d'inserimento delle costruzioni e dei manufatti.

4. L'analisi di compatibilità ambientale, riferita in particolare agli insediamenti del commercio al dettaglio in sede fissa, dovrà contenere quanto prescritto al precedente comma 2° ed inoltre valutazioni, verifiche e studi dettaglio per dimostrare la sintonia dell'insediamento con gli obiettivi contenuti nelle leggi di riferimento settoriale e, considerate le soglie dimensionali degli interventi, particolari approfondimenti per:

a) migliorare il servizio reso al consumatore;
b) rispettare le condizioni di libera concorrenza;
c) evitare impatti sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo;
d) contribuire alla formazione di spazi pubblici collettivi adatti alla libera fruizione in condizioni di sicurezza da parte dei cittadini;
e) verificare - con specifiche analisi a corredo - le condizioni di accessibilità alle aree, preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico, compresa la valutazione dell'impatto sulla viabilità ove prescritta e con i contenuti e le tecniche di cui all'art. 26 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
f) migliorare la qualità progettuale degli interventi, per un equilibrato inserimento ambientale, anche con la realizzazione di opere necessarie alla mitigazione delle esternalità negative.

5. Tutti gli interventi che ricadono all'interno del campo di applicazione della LR 40/98, per prescrizioni derivanti da piani sovraordinati o da leggi di settore o per caratteri tipologici, funzionali, dimensionali, sono assoggettati alle procedure di verifica e valutazione ambientale dettate dalla stessa legge.

Art. 5.1.7 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, su aree private, è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia; in particolare:

1) Riconoscimento delle zone di insediamento: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99, della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 successivamente modificata con DCR 347-42514 del 23.12.03 e DCR 59-10831 del 24.03.2006, si riconoscono i seguenti addensamenti e le localizzazioni come perimetrate nella cartografia di piano:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A.1	Centro storico urbano	Estensione della delimitazione del centro storico
----	----	-----

2) Riconoscimento delle localizzazioni commerciali: il riconoscimento delle localizzazioni, ai sensi dell'articolo 14 della DCR 563-13414 s.m.i., può anche essere attuato in sede di esame delle istanze o di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (art. 15), laddove lo strumento urbanistico generale ed esecutivo consenta le destinazioni d'uso commerciali (art. 24) nel rispetto dei parametri, della compatibilità territoriale dello sviluppo (art. 17) e dei criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale (art. 22, 23, 24, 25, 26, 27).

3) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i., si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo:

Tipologie delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	addensamenti		localizzazioni	
			A1	A5	L1	L2
Vicinato	VICINATO	fino a 150	**Si**	Si	Si	Si
Medie strutture di vendita	M – SAM1	151 – 250	**Si**	No	Si	No
	M – SAM2	251 – 900	**Si**	Si	Si	Si
	M – SAM3	901 – 1500	**No**	No	Si	Si (1)
	M – SE1	151 – 400	**Si**	Si	Si	Si
	M – SE2	401 – 900	**Si**	Si	Si	Si
	M – SE3	901 – 1500	**No**	Si	Si	Si
Medi centri commerciali	M – CC	151 – 1500	**Si**	Si	Si	Si
Grandi strutture di vendita	G – SM1	1501 – 4500	**No**	Si (2)	No	No
	G – SM2	4501 – 7500	**No**	No	No	No
	G – SM3	7501 – 12000	**No**	No	No	No
	G – SM4	> 12000	**No**	No	No	No
	G – SE1	1501 – 3500	**No**	Si	No	Si
	G – SE2	3501 – 4500	**No**	No	No	No
	G – SE3	4501 – 6000	**No**	No	No	No
	G – SE4	> 6000	**No**	No	No	No
Grandi centri commerciali	G – CC1	fino a 6000	**No**	No	No	No
	G – CC2	6001 – 12000	**No**	No	No	No
	G – CC3	12001 – 18000	**No**	No	No	No
	G – CC4	> 18000	**No**	No	No	No
(1) Solo nell'ambito dei CC compatibili con la presente tabella (2) Fino a mq 2500 di vendita						

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

4) Limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 23, per quanto attiene ai limiti a cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale, già individuati sul territorio comunale, si rimanda alle norme di cui agli articoli 3.3.1 e seguenti del PRG vigente; per quanto attiene ai limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali, già individuati sul territorio comunale, si rimanda alle norme di cui agli articoli 4.3.2 e seguenti del PRG vigente.

5) Destinazioni d'uso: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 24, si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14 e 16 della DCR citata, oltre che con la tabella del punto 3 del presente articolo, consentendo anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, purché compresi in ambiti già edificati - preferibilmente residenziali -, gli esercizi di vicinato se ed in quanto compatibili con le norme di attuazione delle rispettive aree omogenee;

6) Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali: il PRG stabilisce all'art. 3.2.3 delle NTA, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3) della LR 56/77 s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive; per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere osservati gli standard di cui alla tabella del successivo punto 7); si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.

7) Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 25, si definisce come vincolante e non derogabile – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO				
Tipologie delle strutture distributive (°)		Superficie (S) di vendita (mq)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)	
Medie strutture di vendita	M - SAM2	401 – 900	N = 35 + 0,05 (S - 400)	
	M - SAM3	901 – 1800	N = 60 + 0,10 (S - 900)	
	M - SAM4	oltre 1800	N = 140 + 0,15 (S - 1800)	
	M - SE2 - 3 - 4	401 – 2500	N = 0,045 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'articolo 21, 1° e 2° comma, LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3.2.3 delle presenti norme, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 2° legge 122/89 di cui all'articolo 2.4.4 delle presenti norme. Si richiamano le particolari fattispecie previste all'art. 25, comma 2°bis, 4°, 5°, della DCR sopra richiamata.

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

me definiti al precedente punto, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

9) Verifiche di impatto sulla viabilità: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 900 in addensamenti A.5 e L.2 e superiore a mq 1.800 in tutti gli altri casi. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3°ter e seguenti, della DCR sopra richiamata.

10) Verifiche di impatto ambientale: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.

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

CAPO 2° - DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 5.2.1 Varianti al piano, deroghe

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

Art. 5.2.2 Norme transitorie

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

Art. 5.2.3 Richiamo a disposizioni di legge

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

Allegato A: Repertorio beni culturali e paesistico - ambientali

A	BENI PAESISTICI E AMBIENTALI:	Note:		
A.A.A.01	Principali corsi d'acqua: Torrente Agogna	acqua pubblica		
A.A.A.02	Principali corsi d'acqua: Roggia Mora	acqua pubblica		
A.A.A.03	Principali corsi d'acqua: Canale Cavour	come da PTR		
A.A.B.01	Fasce di vincolo paesistico: Torrente Agogna			
A.A.B.02	Fasce di vincolo paesistico: Roggia Mora			
A.A.B.03	Fasce di vincolo paesistico: Canale Cavour	come da PTR		
A.A.C.01	Fasce PAI: Torrente Agogna	come da PAI		
A.B.A.01	Roggia Biraga	rete primaria		
A.B.B.01	Cavo Dassi	rete secondaria		
A.B.B.02	Roggia Peltrenga	rete secondaria		
A.B.B.03	Roggia Crosa	rete secondaria		
A.B.B.04	Cavo Cattedrale	rete secondaria		
A.B.B.05	Cavo Panizzina	rete secondaria		
A.B.B.06	Roggia Visconta	rete secondaria		
A.B.B.07	Cavo Fara	rete secondaria		
A.B.B.08	Cavo Piatti	rete secondaria		
A.B.B.09	Cavo Conelli	rete secondaria		
A.B.B.10	Cavo Pozzo	rete secondaria		
A.B.B.11	Cavo Posta	rete secondaria		
A.B.B.12	Cavo Spago	rete secondaria		
A.B.B.13	Cavo Pagliate	rete secondaria		
A.B.B.14	Scaricatore Cavo Cattedrale	rete secondaria		
A.B.B.15	Cavo Carelli			
A.C.A.01	Fontanili: fontana Ristolfa			attiva
A.C.A.02	Fontanili: fontana Conelli			attiva
A.C.A.03	Fontanili: fontana del Gallo			attiva
A.C.A.04	Fontanili: fontana dei Canonici			attiva
A.C.A.05	Fontanili: fontana Marasca			attiva
A.C.A.06	Fontanili: fontana Rochis			attiva
A.C.A.07	Fontanili: fontana del Molino Nuovo			attiva
A.C.A.08	Fontanili: fontana Fizzotti			attiva
A.C.A.09	Fontanili: fontana di Agognate			attiva
A.C.A.10	Fontanili: fontana di Camiano			attiva
A.C.A.11	Fontanili: fontana Serazzi			attiva
A.C.A.12	Fontanili: fontananone di Nibbia			attiva
A.C.A.13	Fontanili: fontana della Bonuga			attiva
A.C.A.14	Fontanili: fontana Bozzola			attiva
A.C.A.15	Fontanili: fontana dell'Ospedale			attiva
A.C.A.16	Fontanili: fontana Crivella			attiva

A.C.A.17	Fontanili: fontana del Bosco			attiva
A.C.A.18	Fontanili: fontana di Obbiate			attiva
A.C.A.19	Fontanili: fontana della Posta			attiva
A.C.A.20	Fontanili: fontana della Torre			attiva
A.C.A.21	Fontanili: fontana Garelli			attiva
A.C.A.22	Fontanili: fontana S. Giuseppe			attiva
A.C.A.23	Fontanili: fontana di Pagliate			attiva
A.C.A.24	Fontanili: fontana Ospedale Maggiore			attiva
A.D.A.01	Aree coperte da bosco:	-	-	-
A.E.A.01	Elementi di carattere geomorfologico:	-	-	-
A.F.A.01	Vincolo idrogeologico:	-	-	-
A.G.A.01	Strade vicinali di interesse per itinerari: alzaia Canale Cavour	come da PTP		
A.G.A.02	Strade vicinali di interesse per itinerari: tratto ex Sp 12 da Mosezzo	come da PTP		
A.G.A.03	Strade vicinali di interesse per itinerari: tratto strada vicinale vecchia per Novara	come da PTP		
A.H.A.01	Aree agricole di particolare interesse paesistico: Riserva Palude Casalbeltrame	come da PTP		
A.I.A.01	Aree di degrado ambientale: non rilevabili per attività di cave e discariche	-	-	-

B	BENI STORICO - ARTISTICI, DOCUMENTARI:			○ = bene vincolato con decreto n.a. = nucleo antico		
				categoria:	n.a.	diffusi
N.A.A.01	Nucleo antico San Pietro				●	
N.A.A.02	Nucleo antico Mosezzo				●	
N.A.A.03	Nucleo antico Cesto				●	
N.R.A.01	Cascina San Pietro:	corte				●
N.R.A.02	Cascina Cascinetta:	corte				●
N.R.A.03	Cascina San Giuseppe:	corte				●
N.R.A.04	Cascina Posta:	corte				●
N.R.A.05	Cascina Obbiate:	semplice				●
N.R.A.06	Cascina Obbiadino:	corte				●
N.R.A.07	Cascina Bianca:	semplice				●
N.R.A.08	Cascina Maria:	corte				●
N.R.A.09	Cascina Macchina Vocchieri:	semplice				●
N.R.A.10	Cascina Bonuga:	semplice				●
N.R.A.11	Cascina Luzzarone:	corte				●
N.R.A.12	Cascina Obiarello:	semplice				●
N.R.A.13	Cascina Vacca:	semplice				●
N.R.A.14	Cascina Molino Nuovo:	semplice				●
N.R.A.15	Cascina Nuova:	semplice				●
N.R.A.16	Cascina Grampa:	corte				●
N.R.A.17	Cascina Burlotta:	semplice				●
N.R.A.18	Cascina Canova:	corte				●
N.R.A.19	Cascina Zottico:	corte	bene di caratterizzazione da PTP			●
N.R.A.20	Cascina Cornelia:	semplice				●
N.R.A.21	Cascina Molinazzo:	semplice				●
N.R.A.22	Cascina Cavallazza:	corte				●
N.R.A.23	Cascina Manzola:	semplice				●
N.R.A.24	Cascina Motta:	corte				●
N.R.A.25	Cascina Ristolfa:	corte				●
N.R.A.26	Cascina Visconta:	corte	bene di caratterizzazione da PTP			●
N.R.A.27	Cascina Brignolo:	semplice				●
N.R.A.28	Cascina Carmelitana:	corte				●
N.R.A.29	Cascina Molino Restello:	semplice				●
N.R.B.01	Cascinino della Torre:	ex toponimo				●
N.R.B.02	Cascina Torre Cerana:	ex toponimo				●
B.A.A.01	Edifici soggetti a vincolo monumentale:			-	-	-
B.B.B.01	Chiesa Parrocchiale S. Pietro Apostolo (San Pietro)			riferim. territoriale	●	
B.B.B.02	Chiesa Parrocchiale S. Lorenzo (Nibbia)			riferim. territoriale	●	
B.B.B.03	Chiesa Parrocchiale Santi Vito e Modesto (Mosezzo)			riferim. territoriale	●	
B.B.B.04	Oratorio di S. Rocco (Mosezzo)			riferim. territoriale		●
B.B.B.05	Chiesa dei Santi Quirico e Giuditta (Cesto)			riferim. territoriale	●	
B.B.B.06	Edificio ex palazzo comunale			caratterizzazione		●

B.C.A.01	Cascina Visconta	caratterizzazione		●
B.C.A.02	Cascina Zottico	caratterizzazione		●
B.D.A.01	Archeologia industriale	-	-	-
B.E.A.01	Edificio in Via Fungo n. 93, Nibbia fronti su strada	caratterizzazione	●	
B.E.A.02	Edificio annesso alla Chiesa di Cesto con orologio solare fronti principali	caratterizzazione	●	
B.E.A.03	Edificio a cappella per il culto, presso la Cascina Obbiate intero edificio	caratterizzazione	●	
B.E.A.04	Elementi significativi di edifici civili,industriali,rurali,manufatti, singoli elementi	caratterizzazione	●	●
B.F.A.01	Aree d'interesse archeologico	-	-	-
B.F.A.02	Aree di particolare concentrazione di relitti del paesaggio antico	-	-	-
B.F.A.03	Tracce di antichi assetti centuriati	-	-	-

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

SCHEDA n. 1

Località: Area industriale San Pietro

SICPA ITALIANA S.p.A.

ANNULLATA
A SEGUITO DI PROCEDIMENTO DI MESSA IN SICUREZZA (2003), CONCLUSIVO, COME COMUNICATO DAGLI UFFICI COMPETENTI.
RECEPITA NELLA VARIANTE 2

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

SCHEDA n. 2

Località: Area industriale San Pietro

CAVO ORIONE

Scala 1:2000 mappa catastale

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

SCHEDA n. 3

Località: Area industriale San Pietro

CAM PETROLI S.r.l.

ANNULLATA
A SEGUITO CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA BONIFICA
EMESSA DA PROVINCIA DI NOVARA N. 0607 DEL 02.11.2007
E RECEPITA NELLA VARIANTE 1

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

SCHEDA n. 4

Località: Area industriale San Pietro

SINISTRO SCARICATORE FONTANA DELLA TORRE

ANNULLATA
A SEGUITO DI PROCEDIMENTO DI MESSA IN SICUREZZA CONCLUSIVO, COME COMUNICATO DAGLI UFFICI COMPETENTI E RISCONTRATO NELL'ANAGRAFE REGIONALE DEI SITI CONTAMINATI.
RECEPITA NELLA VARIANTE 2

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

SCHEDA n. 5

Località: Cascina Obiarello

AZIENDA AGRICOLA PANZA MARIA BIANCA

Scala 1:10000 mappa catastale