

VARIANTE STRUTTURALE

al P.R.G.C. VIGENTE



ELABORATO
PR b

NTA

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

Variante ai sensi dell'art. 17
comma 4° L.R. 56/77 e s.m.i.

SETTEMBRE
2025

MORANDI ELISABETTA
PIANIFICATORE TERRITORIALE
P.le Lombardia 9 - Novara
morandi.urbanistica@gmail.com



Indice generale:

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1	Finalità	pag.	5
Art. 1.1.2	Funzione degli elaborati di piano e delle norme	pag.	5
Art. 1.1.3	Applicazione e arco temporale di validità del PRGC	pag.	5

CAPO 2° PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI - DEFINIZIONI

Art. 1.2.1	Parametri urbanistici	pag.	6
Art. 1.2.2	Parametri edilizi	pag.	7
Art. 1.2.3	Definizioni principali	pag.	9
Art. 1.2.4	Aree di pertinenza	pag.	12
Art. 1.2.5	Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag.	12
Art. 1.2.6	Norme generali su distanze e altezze.....	pag.	12

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.1.1	Norme generali	pag.	15
Art. 2.1.2	Ristrutturazione urbanistica	pag.	15
Art. 2.1.3	Completamento urbanistico	pag.	15
Art. 2.1.4	Nuovo impianto	pag.	15

CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.2.1	Norme generali	pag.	16
Art. 2.2.2	Prescrizioni per il nucleo antico e per i singoli edifici di pregio	pag.	16
Art. 2.2.3	Manutenzione ordinaria	pag.	17
Art. 2.2.4	Manutenzione straordinaria	pag.	17
Art. 2.2.5	Risanamento conservativo.....	pag.	18
Art. 2.2.6	Restauro conservativo	pag.	19
Art. 2.2.7	Ristrutturazione edilizia.....	pag.	19
Art. 2.2.8	Demolizione senza ricostruzione	pag.	20
Art. 2.2.9	Demolizione con ricostruzione	pag.	20
Art. 2.2.10	Sostituzione edilizia	pag.	21
Art. 2.2.11	Ampliamento	pag.	21
Art. 2.2.12	Sopraelevazione	pag.	21
Art. 2.2.13	Nuova costruzione di edifici residenziali	pag.	21
Art. 2.2.14	Nuova costruzione di edifici produttivi - commerciali - agricoli	pag.	21
Art. 2.2.15	Nuova costruzione di edifici accessori	pag.	22
Art. 2.2.16	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	pag.	23
Art. 2.2.17	Recupero funzionale dei rustici	pag.	23

CAPO 3° DESTINAZIONI D'USO E VARIAZIONE ESSENZIALE AL PROGETTO

Art. 2.3.1	Destinazioni d'uso	pag.	25
Art. 2.3.2	Mutamenti delle destinazioni d'uso	pag.	25
Art. 2.3.3	Variazione essenziale al progetto approvato	pag.	26 CAPO

4° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO CON MODIFICA E SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Art. 2.4.1	Sistemazione del suolo	pag.	27
Art. 2.4.2	Decoro dell'ambiente, verde, sistemazione di superfici scoperte	pag.	27

Art. 2.4.3	Recinzioni, muri di cinta.....	pag.	27
Art. 2.4.4	Parcheggi privati.....	pag.	28
TITOLO III		CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO	
CAPO 1°	DEFINIZIONI		
Art. 3.1.1	Classi di destinazione d'uso del suolo ed aree normative	pag.	29
CAPO 2°	USI PUBBLICI		
Art. 3.2.1	Aree per la viabilità, aree ferroviarie	pag.	30
Art. 3.2.2	Aree per impianti urbani	pag.	31
Art. 3.2.3	Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico	pag.	31
Art. 3.2.4	Aree per servizi ed attrezzature sociali, private di interesse collettivo.....	pag.	34
CAPO 3°	USI RESIDENZIALI		
Art. 3.3.1	Aree del nucleo antico: norme generali	pag.	35
Art. 3.3.2	Nucleo antico: Ambiti con edifici di pregio	pag.	36
Art. 3.3.3	Nucleo antico: Ambiti di epoca recente	pag.	37
Art. 3.3.4	Nucleo antico: Ambiti di Recupero A.....	pag.	38
Art. 3.3.5	Nucleo antico: Ambiti di Recupero B.....	pag.	39
Art. 3.3.6	Aree residenziali esistenti.....	pag.	42
Art. 3.3.7	Aree residenziali di trasformazione e completamento	pag.	43
Art. 3.3.8	Aree residenziali di completamento.....	pag.	45
Art. 3.3.9	Aree residenziali di nuova edificazione, pubblica e privata	pag.	46
Art. 3.3.10	Aree a verde privato	pag.	48
CAPO 4°	USI PRODUTTIVI		
Art. 3.4.1	Norme generali.....	pag.	49
Art. 3.4.2	Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento	pag.	49
Art. 3.4.3	Aree industriali - artigianali di riordino e nuovo impianto	pag.	51
CAPO 5°	USI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVO - ALBERGHIERI		
Art. 3.5.1	Norme generali.....	pag.	54
Art. 3.5.2	Aree commerciali di nuovo impianto.....	pag.	54
Art. 3.5.3	Aree per impianti ricettivo alberghieri e del tempo libero.....	pag.	55
Art. 3.5.4	Disciplina per l'insediamento del commercio al dettaglio su aree private	pag.	57
CAPO 6°	USI AGRICOLI		
Art. 3.6.1	Aree agricole	pag.	59
Art. 3.6.2	Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato	pag.	60
Art. 3.6.3	Aree agricole, nuclei rurali, cascine con presenze extragricole	pag.	61
TITOLO IV		VINCOLI, SALVAGUARDIA, TUTELA	
CAPO 1°	NORME GENERALI - VINCOLI IDRO - GEOLOGICI		
Art. 4.1.1	Norme generali	pag.	64
Art. 4.1.2	Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e d'idoneità all'utilizzazione urbanistica	pag.	64
Art. 4.1.3	Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private.....	pag.	65
Art. 4.1.4	Norme generali di carattere idrogeologico	pag.	65

Art. 4.1.5	Classi d'idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica	pag.	65
Art. 4.1.6	Aree di salvaguardia delle opere di captazione	pag.	67
CAPO 2° FASCE DI RISPETTO			
Art. 4.2.1	Fascia di rispetto di strade - nodi viari	pag.	69
Art. 4.2.2	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.....	pag.	69
Art. 4.2.3	Fascia di rispetto delle ferrovie	pag.	70
Art. 4.2.4	Fascia di rispetto del cimitero	pag.	71
Art. 4.2.5	Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici.....	pag.	71
Art. 4.2.6	Classificazione acustica del territorio	pag.	72
CAPO 3° VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA STORICO - AMBIENTALE			
Art. 4.3.1	Edifici ed ambiti di valore storico - ambientale e/o documentario.....	pag.	73
Art. 4.3.2	Fronti e singoli elementi da salvaguardare	pag.	73 Art.
4.3.3	Norme generali per la salvaguardia ambientale e antinquinamento	pag.	74 Art.
4.3.4	Aree agricole con vocazione a parco.....	pag.	74
Art. 4.3.5	Ambito del Canale Quintino Sella	pag.	75
TITOLO V		ATTUAZIONE DEL PIANO	
CAPO 1° STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI			
Art. 5.1.1	Modalità di attuazione del piano	pag.	76
Art. 5.1.2	Strumenti urbanistici esecutivi	pag.	76
Art. 5.1.3	Standards degli strumenti urbanistici esecutivi e permessi di c.convenzionati ..	pag.	77
Art. 5.1.4	Intervento edilizio diretto	pag.	77
Art. 5.1.5	Convenzioni e atti d'obbligo	pag.	78
CAPO 2° DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE			
Art. 5.2.1	Varianti al piano e deroghe	pag.	79
Art. 5.2.2	Norme transitorie	pag.	79
Art. 5.2.3	Richiamo a disposizioni di legge.....	pag.	79

Elaborati costituenti la Variante n. 2 (atti tecnici):

1 = elaborato del progetto definitivo, trasmesso alla Regione
 2 = elaborato modificato/integrato, a seguito parere Regione
 3 = elaborato di nuova redazione, a seguito parere Regione

	ALLEGATI TECNICI:		1	2	3
AT v1	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree: evidenziazione delle aree in variante	1: 2000	*		
AT v2	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree: stato di attuazione del PRGC	1: 2000	*		
AT v3	Verifica di compatibilità acustica	fascicolo	*		
	ELABORATI GEOLOGICI:				
-	Relazione	fascicolo	*		
-	Norme tecniche di carattere geologico	fascicolo	*		
Tav. 1	Tavola geologica	1:10000	*		
Tav. 2	Carta geomorfologica	1:10000	*	*	
Tav. 3	Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico	1:10000	*	*	
Tav. 4	Tavola delle opere di difesa	1:10000	*		
Tav. 5	Carta geoidrologica	1:10000	*		
Tav. 6	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica	1:10000	*	*	
Tav. 7	Caratterizzazione litotecnica dei terreni	1:10000	*		
Tav. 8a,8b,8c,8d,8e	Aree di nuovo impianto soggette a caratterizzazione geologico-tecnica	1: 5000	*	*	
Allegato 1	Cartografia P.A.I.	1:25000	*		
Allegato 2	Schede di rilevamento manufatti (SICOD)	fascicolo	*		
-	Controdeduzioni alle osservazioni e proposte regionali – Aggiornamento Relazione geologico – tecnica	fascicolo			*
	ELABORATI DI PROGETTO:				
PR a	Relazione illustrativa	fascicolo	*		
PR a.1	Relazione di compatibilità ambientale	fascicolo	*		
PR b	Norme tecniche di attuazione	fascicolo	*	*	
PR c	Scheda di quantificazione dei dati urbani e tabelle di calcolo	fascicolo	*		
PR 1	Territorio sovracomunale: rappresentazione sintetica del piano	1:25000	*		
PR 2	Territorio comunale: destinazione ed uso delle aree	1: 5000	*		
PR 3	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree	1: 2000	*		
PR 4	Nucleo antico: destinazione ed uso delle aree; interventi previsti	1: 1000	*		
PR 5	Nuclei rurali esterni: destinazione ed uso delle aree; interventi previsti	1: 1000	*		
PR 6	Territorio comunale: vincoli e fasce di rispetto	1: 5000	*		
PR 7	Territorio comunale: verifica standards: esistenti e in progetto	1: 5000	*		
PR 8	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta sulla base cartografica della tavola PR 2	1: 5000	*	*	
	ALTRI ELABORATI:				
PR O.a	Osservazioni e proposte	fascicolo	*		
PR OR	Controdeduzioni alle osservazioni e proposte regionali	fascicolo			*

NOTA BENE: Ad approvazione avvenuta della variante, i suddetti elaborati concorrono a definire l'elenco aggiornato degli elaborati costituenti il PRGC del Comune di Garbagna Novarese.

Il presente testo comprende le < modifiche ex officio > richieste dalla Regione in sede di approvazione della Variante n. 2, strutturale.

TITOLO I

CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1

Finalità

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale, di seguito denominato PRGC, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale, è strumento urbanistico generale per la pianificazione e la gestione del territorio del Comune di Garbagna Novarese.
2. Il PRGC si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale perseguendo e disciplinando gli interventi ai sensi della vigente legislazione statale e regionale ed in conformità agli obiettivi delineati nella Delibera Programmatica e specificati nella Relazione illustrativa di piano.

Art. 1.1.2

Funzione degli elaborati di piano e delle norme

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

Art. 1.1.3

Applicazione e arco temporale di validità del PRGC

1. Ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150, successive modificazioni e integrazioni, della legge regionale 5.12.1977 n. 56, con le successive modifiche e integrazioni, la disciplina urbanistica della totalità del territorio è regolata dalle presenti norme che integrano, definiscono, specificano ulteriormente, le previsioni contenute negli elaborati grafici e, per quanto non in contrasto con esse, dalle norme del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali del territorio comunale, è subordinata a titoli abilitativi e partecipa agli oneri ad essi relativi nella quantità e nelle modalità previste dalle presenti norme, dalle deliberazioni comunali adottate e dalle vigenti leggi statali e/o regionali.
3. Le sole previsioni del PRGC non conferiscono la possibilità di trasformazioni del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto unilaterale a realizzarle a propria cura e spesa.
4. Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC.
5. Anche se non normate nello specifico, le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (in materia di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di accessibilità per i portatori di handicaps), sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente; l'entità e le caratteristiche di tali opere determinano il tipo di intervento (manutenzione, risanamento, ristrutturazione, altri) ed il provvedimento relativo con il quale esse sono assentite.
6. Le previsioni insediative del PRGC sono riferite ad un arco temporale di 10 anni; all'atto di approvazione dei Piani Territoriali, o di revisioni o di varianti degli stessi, o in ogni altro caso in cui la revisione del piano sia prescritta da disposizioni statali o regionali, o qualora risultino esaurite le previsioni o siano intervenuti radicali mutamenti che riguardano l'organizzazione del territorio comunale, l'Amministrazione comunale deve provvedere alla revisione del piano stesso.

CAPO 2° PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI - DEFINIZIONI

Art. 1.2.1

Parametri urbanistici

1 - Superficie territoriale (St)

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

2 - Superficie fondiaria (Sf)

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

3 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

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

4 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

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

5 - Indice di densità edilizia territoriale (It)

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

6 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)

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

7 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

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

8 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

2. Comprende in particolare le seguenti opere:
- a) asili nido e scuole materne
 - b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative
 - c) edifici per il culto
 - d) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive
 - e) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Art. 1.2.2

Parametri edilizi

1 - Altezza dei fronti della costruzione (H_f)

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

2 - Altezza della costruzione (H)

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

2. Sono escluse dal calcolo dell'altezza particolari tipi di costruzioni quali serbatoi d'acqua, silos, attrezzature agricole, torri di raffreddamento o simili in insediamenti produttivi, antenne, tralicci, altane, campanili o simili.

3 - Numero dei piani della costruzione (Np)

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

4 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

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

5 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [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)

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 torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - g) ai cavedi.

7 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [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)

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 - Rapporto di copertura (Rc)

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

10 - Superficie libera del lotto (Sl)

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

11 - Visuale libera o confrontanza (Df)

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

Art. 1.2.3

Definizioni principali

1. Standards urbanistici

1. Si intende per standards urbanistici la dotazione di aree ed attrezzature per servizi sociali (collettive, a verde, a parcheggi), pubbliche o di uso pubblico, commisurate all'entità degli insediamenti a varia destinazione d'uso, con esclusione degli spazi destinati a sedi viarie e fatte salve le strade di servizio negli insediamenti produttivi, commerciali, terziari, ricettivi, di cui alla definizione riportata all'art. 3.2.1 e alle disposizioni di cui all'art. 3.2.3 punto 2 e 3.

2. Area normativa

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

3. Ambito

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

4. Abitante insediabile

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

5. Intervento edilizio

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

6. Sagoma edificio, Perimetro edificio

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

7. Edifici esistenti costituenti volume

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

8. Locale abitabile

1. Si intende per locale abitabile, nell'ambito della residenza, ogni vano facente parte di un'abitazione che riceve aria e luce diretta dall'esterno, con dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando il sufficiente spazio per il movimento di una persona, con superficie netta di pavimento superiore a mq 9,00. In ogni altro caso si definisce locale abitabile ogni vano in cui la permanenza di persone non ha carattere di saltuarietà (ufficio, negozio, ecc.).

9. Piano abitabile

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

10. Locale e edificio accessorio

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

11. Pertinenze

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

12. Rustici

1. Si intendono per rustici, 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.

13. Unità immobiliare

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

14. Unità locale

1. Si intende per unità locale l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ufficio, o altro) in cui è effettuata la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

15. Nucleo familiare

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

16. Area urbanizzata

1. Si intende per area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere aventi titolo per consentire l'edificazione:
 - a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici, spazi di sosta e parcheggio non inferiori a 1 mq ogni 10 mc di edificazione;
 - b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;

- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati di modesta entità in aree agricole in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme della legislazione vigente;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

17. Ciglio stradale, Confine stradale

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

18. Parete finestrata

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

Art. 1.2.4	Aree di pertinenza
1. Sono aree di pertinenza quelle, territoriali e fondiari, che vengono utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici prescritti dal PRGC. 2. Le aree di pertinenza sono soggette a vincolo di asservimento alle prescrizioni di PRGC; ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà alla data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico generale. 3. Nel caso di frazionamenti successivi o passaggio di proprietà, i lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere utilizzati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti all'edificio o agli edifici esistenti sulla originaria proprietà, ai sensi del precedente comma e nel rispetto degli indici di piano. 4. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità prevista per la stessa dal PRGC; il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici. 5. Qualora le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, o comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate all'intervento, il vincolo di asservimento deve essere fatto oggetto di apposita convenzione da stipulare e registrare a cura e spese degli interessati.	
Art. 1.2.5	Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi
1. L'utilizzo a scopo edificatorio di una determinata superficie, su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, esclude ogni successiva richiesta di riutilizzazione delle stesse superfici o volumi, restando però utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. 2. L'esatta superficie del lotto e quella delle eventuali aree asservite devono essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con estratti di mappa e certificati catastali. 3. L'ammissibilità di intervento volumetrico o superficiale <una tantum>, di cui ai successivi articoli, non può risultare cumulabile ad ulteriori interventi. 4. Si precisa l'obbligo da parte dell'Organo competente di registrare e aggiornare, su apposito registro, le richieste di interventi volumetrici o superficiali <una tantum>.	
Art. 1.2.6	Norme generali su distanze e altezze
1. Per tutti gli interventi edilizi (nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni) con la sola esclusione di quelli soggetti a normativa particolare, dovranno essere osservate le distanze minime prescritte sia tra gli edifici, sia dai confini, sia dalle strade, come di seguito precisato. 2. Sono ammesse distanze inferiori, tra edifici, tra edifici e confini di proprietà e tra edifici e strade, nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planovolumetrica.	
1 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI	
3. Le norme di distanza tra edifici si applicano nel caso di edifici su lotti finitimi e di edifici distinti nel medesimo lotto. 4. Nelle aree del nucleo antico le distanze minime tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. 5. Nelle altre aree è prescritta in tutti i casi, per il rispetto della visuale libera tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima assoluta di m 10,00. 6. Per le aree di completamento e per quelle di nuova edificazione è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00. 7. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili la norma non viene applicata. 8. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste a meno di m 6,00, in interventi di ampliamento e sopraelevazione occorre il rispetto vicendevole di m 10,00 delle preesistenti pareti finestrate.	

9. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste alla distanza compresa tra m 6,00 e m 10,00, in interventi di ampliamento planimetrico si osserverà la distanza di m 10,00 dalle preesistenti pareti finestrate.
10. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con pareti finestrate poste a meno di m 10,00 da edifici antistanti con esclusione di nuove aperture su tali pareti.

2 - DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

11. Per tutte le nuove costruzioni all'esterno del nucleo antico, escluse le demolizioni con ricostruzione, dovrà essere osservata una distanza dai confini del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00; tale distanza dovrà essere osservata anche dal confine di area omogenea.
12. Quando, nel lotto contiguo a quello interessato alla nuova costruzione, non esistono edifici a distanza inferiore a m 5,00 dal confine, si osserveranno le stesse distanze di cui al 11° comma.
13. Nel caso di edifici esistenti ai quali è consentito sopralzare, posti a meno di m 5,00 dai confini, il sopralzo deve realizzarsi all'interno del perimetro del fabbricato esistente nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate del sopralzo e pareti antistanti di cui al punto 1 precedente.
14. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con distanze minori a m 5,00 dai confini, con esclusione di nuove aperture su tali pareti.

3 - COSTRUZIONI IN ADERENZA, O SUL CONFINE

15. Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile, è ammessa la costruzione in aderenza:
- a) quando preesiste parete o porzione di parete a confine non finestrata e all'interno della sagoma di tale edificio;
 - b) sia presentato un progetto unitario per gli edifici da realizzare in aderenza;
 - c) sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti;
 - d) l'edificio sia destinato ad usi accessori o pertinenziali alla residenza, con le prescrizioni dell'articolo 2.2.15 e fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute.

4 - DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DALLE STRADE

16. Le distanze minime degli edifici dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, fatte salve le disposizioni specifiche relative alle fasce di rispetto delle strade e degli incroci di cui all'articolo 4.2.1, non possono essere inferiori a:
- a) fuori dai centri abitati, nelle aree agricole:
 - 1) m 30,00 per le strade di tipo C (regionali);
 - 2) m 20,00 per le strade di tipo C (provinciali);
 - 3) m 20,00 per le strade di tipo F (comunali);
 - 4) m 10,00 per le strade di tipo F (vicinali e interpoderali);
 - 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);
 - 3) m 10,00 per le strade di tipo F (vicinali e interpoderali);
 - c) dentro i centri abitati nelle aree di completamento e nuova edificazione:
 - 1) m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;
 - 2) m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - 3) m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00;
 - d) dentro i centri abitati nelle restanti aree, all'esterno del nucleo antico, un distacco minimo dal confine stradale di m 5,00;
17. Quando le distanze tra edifici con interposte strade, computate come previsto al 16° comma lettera b), c) e d), risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, tali distanze sono aumentate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa dell'edificio più alto.
18. Nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti, o quando la composizione urbana privilegi la conservazione di cortine con distanza dalle strade inferiore a quella di cui ai commi

precedenti, è ammessa una distanza dalla strada uguale a quella dell'edificio esistente a condizione che l'altezza non superi quella dello stesso edificio esistente.

5 - ALTEZZE

19. Le altezze massime degli edifici sono stabilite, nelle diverse aree omogenee, in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di edificabilità, al rapporto di copertura ed alle norme sulle distanze.

TITOLO II

CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.1.1

Norme generali

1. I tipi di intervento, contemplati nel presente CAPO sono i modi in cui possono attuarsi gli interventi di trasformazione urbanistica.
2. Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi nei seguenti articoli; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano è contemplata al successivo TITOLO III.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono attuabili solo tramite strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 2.1.2

Ristrutturazione urbanistica

1. Si intendono per ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono orientati a qualificare o a riqualificare l'impianto urbanistico esistente per mezzo dei tipi di intervento descritti al successivo CAPO 2°.

Art. 2.1.3

Completamento urbanistico

1. Si intendono per completamento urbanistico gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni su porzioni di territorio già interessate dall'edificazione e dall'urbanizzazione.
2. Congiuntamente all'intervento edilizio diretto, è prescritta, se del caso, la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere compiuto l'insediamento.
3. Gli interventi ammessi sugli edifici, i caratteri, le tipologie, devono rispettare le disposizioni contenute negli articoli del successivo CAPO 2°.

Art. 2.1.4

Nuovo impianto

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

CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.2.1

Norme generali

1. I tipi di intervento contemplati nel presente CAPO sono i modi in cui possono attuarsi gli interventi edilizi.
2. Per ciascuna area normativa o per i singoli edifici, al successivo TITOLO III, sono elencati i tipi di intervento ammissibili.
3. I tipi di intervento sugli edifici, richiamata la Circolare regionale 5/SG/URB del 27.04.84, sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi che vanno dall'episodico al sistematico; pertanto, le opere e i lavori propri di ogni tipo di 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.
4. I progetti di intervento, sia pubblici che privati, devono essere redatti nel rispetto della legislazione vigente in materia e delle disposizioni del Regolamento Edilizio per quanto concerne, in particolare l'inserimento ambientale, i requisiti delle costruzioni, le prescrizioni costruttive - funzionali delle stesse.
5. I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal piano regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18 ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale.

Art. 2.2.2

Prescrizioni per il nucleo antico e per i singoli edifici di pregio

1. Gli interventi nel nucleo antico e sui singoli edifici di pregio devono essere orientati a migliorare le condizioni di abitabilità attuale, salvaguardando e valorizzando i valori architettonici ed edilizi ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale.
2. È fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici e degli accessori, fatte salve particolari ed ulteriori prescrizioni su edifici vincolati, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale, in particolare:
 - i manti di copertura dei tetti devono essere in coppi o in tegole di laterizio, di tipo e colore della tradizione costruttiva locale e nel rispetto delle preesistenze originarie;
 - le facciate esterne e interne devono essere finite con materiali tradizionali (prevalentemente intonaco a raso in tinta unita e colori della tradizione locale) con divieto di intonaci di tipo diverso o colori anomali, nel rispetto e nella valorizzazione di tutto l'apparato decorativo dell'edificio e ammettendo zoccoli in pietra fino all'altezza massima di m 1,50 fuori terra, ad esclusione degli edifici di pregio o di quelli soggetti a particolari vincoli se non presenti nell'impianto originario;
 - la pavimentazione di scale esterne, balconi, terrazze, porticati, devono essere realizzate con beola, serizzo o materiali della tradizione costruttiva locale;
 - i serramenti esterni devono essere in legno verniciato a smalto o con imprimitura e finitura naturale; solo in casi specifici, su giudizio di compatibilità espresso dalla Commissione Edilizia, sono ammessi serramenti in metallo con colorazioni scure escludendo altri materiali e sempre che l'edificio non risulti tra quelli di pregio o tra quelli soggetti a particolari vincoli;
 - le finestre o aperture, di dimensione o tipo minore, devono essere conservate o trattate come nell'edificio originario con eventuali inferriate di tipo tradizionale ad aste incrociate o con motivi decorativi diversi solo se caratteristici dell'edificio originario;
 - i portoni ed i cancelli devono essere in legno o in metallo verniciato, di forma tradizionale ammettendo motivi ornamentali solo se presenti negli elementi originali;
 - i muri di cinta eseguiti con paramento murario e/o particolare lavorazione superficiale, o le loro parti residue, devono essere mantenuti e recuperati.
3. È fatto specifico obbligo di conservare, se presente, l'intero apparato decorativo esterno ed interno dell'edificio quali portali, sovraporche, rosoni, cornici, cornicioni, marcapiani, fregi, lesene, affreschi, pitture, decorazioni, sculture, bassorilievi.
4. È fatto specifico obbligo di conservare gli elementi architettonici singolari quali strutture voltate e in legno, pozzi, scenari, edicole, lapidi, portici, antichi comignoli.

5. È fatto specifico divieto di alterare ulteriormente l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali:
 - tamponamenti e chiusure (anche se parziali) di scale esterne, balconi, terrazze, se prospicienti spazi pubblici; unica eccezione per i porticati nei limiti ammessi e con vetrate trasparenti;
 - tamponamenti, chiusure e coperture (anche se parziali o a titolo provvisorio) con materiali di natura precaria quali legno, plastica, lastre in fibrocemento.
6. 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.
7. È concessa la realizzazione di abbaini di tipo e forma tradizionali, ad esclusione degli edifici vincolati se non presenti nell'impianto originario, esclusivamente in falde che non siano prospicienti a spazi pubblici; la realizzazione dovrà tuttavia essere particolarmente curata ed accordarsi con i valori architettonici ed ambientali dell'edificio, inoltre la superficie vetrata che ne deriverà dovrà essere quella strettamente necessaria a dotare i locali del sottotetto o della soffitta del rapporto aero-illuminato sufficiente per renderli abitabili.
8. Sono valide e si richiamano le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 2.2.3

Manutenzione ordinaria

1. Si intende per manutenzione ordinaria qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza modificare i caratteri originali degli edifici comprese le strutture, né la realizzazione di nuovi locali.
2. Sono da intendere per manutenzione ordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
 - pulitura delle facciate;
 - riparazione e sostituzione di infissi, ringhiere, inferriate;
 - ripristino delle tinteggiature, degli intonaci, dei rivestimenti;
 - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
 - riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura e riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
 - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto;
 - riparazione e sostituzione delle tinteggiature, degli intonaci, dei rivestimenti, dei controsoffitti, dei pavimenti, degli infissi, di elementi costruttivi;
 - riparazione, sostituzione ed integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, compresi gli apparecchi igienici, di riscaldamento e di condizionamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici e telefonici, di sollevamento, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, nuove aperture nelle facciate, modificazione o realizzazioni di volumi tecnici; è assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione di impianti solari e di pompe di calore sulle coperture degli edifici, 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 fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/02.

Art. 2.2.4

Manutenzione straordinaria

1. Si intende per manutenzione straordinaria l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche 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;
 - coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza modifica di forma e inclinazione;

- consolidamento, rinnovamento, sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originali;
 - consolidamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali di solai;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, di singole parti strutturali;
 - formazione di intercapedini e di vespai;
 - realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parte della tramezzatura purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
 - riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni degli edifici;
 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - costruzione di servizi igienici e dei relativi disimpegni purché le limitate modificazioni distributive siano strettamente connesse all'installazione dei servizi qualora mancanti o insufficienti;
3. Negli interventi riferiti alle parti esterne degli edifici è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali 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 di cemento a vista, materiali plastici e traslucidi, con eccezione per gli edifici produttivi, ma sempre in modo da ottenere omogeneità di coperture; la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto alle situazioni del contesto con riferimento ai casi considerati compatibili.
4. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/02.

Art. 2.2.5

Risanamento conservativo

1. Si intendono per risanamento conservativo tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso conformi alle destinazioni di piano. Tali interventi comprendono il consolidamento statico, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della superficie utile lorda di pavimento ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.
2. Sono da intendere per risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- ripristino, integrazione, sostituzione con materiali, forma, colori e tecniche congruenti e in adeguato rapporto al contesto, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni;
 - sostituzione di materiali di copertura con altri, preferibilmente in cotto, definendo la qualità dei materiali in relazione al contesto;
 - ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto e/o disturbo, esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio;
 - ripristino, consolidamento, sostituzione di sottomurazioni e, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
 - modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
 - consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, senza sostanziale modifica delle quote di imposta e nel rispetto, di norma, delle conformazioni esistenti e senza aumento della superficie utile;
 - rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi; formazione delle necessarie aperture esterne, nel rispetto dei materiali e dei caratteri stilistici dell'edificio;
 - eliminazione dei corpi aggiunti in epoche recenti in evidente contrasto con l'edificio principale;
 - modifica alle tramezzature interne in relazione alla necessità di una diversa distribuzione;
 - aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari senza alterare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni;

- ripristino dei corpi scala ed eventuale formazione di scale all'interno dell'edificio 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;
 - realizzazione di autorimesse ex art. 9 comma 1 della legge 122/89;
 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 21/98;
 - recupero funzionale ai fini abitativi dei rustici ai sensi della legge regionale 9/03.
3. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/02.

Art. 2.2.6

Restauro conservativo

1. Si intende per restauro conservativo l'intervento diretto sulla cosa volto 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 quando costituiscono testimonianza di valore storico e artistico;
 - consolidamento e rifacimento di sottomurazioni, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento delle forme e dei materiali;
 - consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali; formazione di vespai con mantenimento delle forme e dei materiali;
 - consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti e alterazione di forma e materiali;
 - ripristino e consolidamento delle coperture con materiali originari;
 - ripristino delle aperture esterne originarie, ripristino delle logge, recupero del disegno originario di facciata;
 - eliminazione dei corpi aggiunti di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante non solo dell'edificio principale ma anche dell'area di pertinenza;
 - ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo, esteso all'intera area pertinente l'edificio;
 - inserimento degli impianti tecnologici senza per alterare i caratteri distributivi dell'edificio.
3. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/02.

Art. 2.2.7

Ristrutturazione edilizia

1. Si intende per ristrutturazione edilizia l'insieme degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Non sono compresi gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione previsti dal testo unico dell'edilizia ma diversamente normati nelle presenti norme.
2. Si prevedono due classi di intervento per meglio specificare il contenuto generale sopra enunciato e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi a cui si riferiscono:
 - 1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A senza aumenti di superfici e di volume
 - 2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B con aumenti di superfici e volumi

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A
3. Sono possibili, in questa classe, gli interventi che comportano il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio escludendo trasformazioni urbanistiche o maggiori carichi urbanistici.

4. Sono da intendere per ristrutturazione edilizia di tipo A il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali esistenti;
 - rifacimento di parti della muratura perimetrale portante in cattivo stato di conservazione purché ne sia mantenuto il posizionamento;
 - realizzazione di nuovi orizzontamenti purché non si alteri la superficie utile e senza alterare la quota d'imposta degli stessi e le quote di imposta e di colmo delle coperture;
 - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
 - rifacimento di tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
 - modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze strutturali o d'uso nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
 - realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari;
 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 21/98;
 - recupero funzionale ai fini abitativi dei rustici ai sensi della legge regionale 9/03.
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**
5. Sono da intendere per ristrutturazione edilizia di tipo B il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- chiusura di spazi coperti di modesta entità (30 mq massimi) delimitati da muri o pilastri (logge, verande, ..) con mantenimento degli elementi costruttivi e strutturali;
 - modifica delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - modifica delle quote d'imposta del colmo e delle coperture nel limite massimo d'innalzamento di m 1,00;
 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 21/98;
 - recupero alla destinazione d'uso residenziale di superfici di calpestio ad altra destinazione, quali sottotetti non contemplati dalla legge regionale 21/98;
 - recupero funzionale ai fini abitativi dei rustici ai sensi della legge regionale 9/03;
 - recupero, alla destinazione d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici non contemplati dalla legge regionale 9/03.

Art. 2.2.8

Demolizione senza ricostruzione

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

Art. 2.2.9

Demolizione con ricostruzione

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

Art. 2.2.10**Sostituzione edilizia**

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

Art. 2.2.11**Ampliamento**

1. Sono da intendere per ampliamento gli interventi di nuova edificazione 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 architettonici secondo cui devono essere realizzate le opere.

Art. 2.2.12**Sopraelevazione**

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

Art. 2.2.13**Nuova costruzione di edifici residenziali**

1. Le nuove costruzioni, di carattere residenziale, sono conseguenti ad interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o di aree edificate con intervento autonomo.
2. Le nuove costruzioni sono eseguite secondo gli indici, le prescrizioni e le disposizioni particolari che individuano i caratteri architettonici, stilistici, tipologici, secondo cui devono essere realizzate le opere.
3. In particolare, per quanto riguarda i caratteri tipologici, sono valide le seguenti norme:
 - a) tipologia delle case uni - bifamiliari:
forme estremamente semplificate, nel rispetto dei tipi e dei materiali della tradizione locale, con esclusione di coperture conformate a mansarda; preferenza per tetti a due o più falde inclinate, con inclinazione media variabile tra il 30% ed il 45%, ammettendo coperture di tipo piano solo in casi particolari di intervento e su giudizio di compatibilità espresso dalla Commissione Edilizia;
 - b) tipologia delle case plurifamiliari:
forme estremamente semplificate, nel rispetto dei tipi e dei materiali della tradizione locale, con esclusione di edifici a blocco a prevalente estensione orizzontale e coperture conformate a mansarda; preferenza per tetti a due o più falde inclinate, con inclinazione media variabile tra il 30% ed il 45%, ammettendo coperture di tipo piano solo in casi particolari di intervento e su giudizio di compatibilità espresso dalla Commissione Edilizia,

Art. 2.2.14**Nuova costruzione di edifici produttivi - commerciali - agricoli**

1. Le nuove costruzioni, di carattere produttivo, industriali - artigianali - commerciali - agricole, sono conseguenti ad interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o di aree edificate con intervento autonomo.
2. Le nuove costruzioni sono eseguite secondo gli indici, le prescrizioni e le disposizioni particolari che individuano i caratteri architettonici, stilistici, tipologici secondo cui devono essere realizzate le opere.
3. In particolare, per quanto riguarda i caratteri tipologici, sono valide le seguenti norme:
 - a) tipologia delle costruzioni produttive - commerciali - agricole:

forme estremamente semplificate coerenti con la tecnica costruttiva adottata, ammettendo l'uso di strutture prefabbricate possibilmente con tetto a doppia falda inclinata, e appropriato uso di elementi decorativi e di finitura che non devono contrastare con il contesto ambientale circostante;

- b) tipologia delle costruzioni residenziali ammesse per il proprietario o il custode:
forme estremamente semplificate, nel rispetto dei tipi e dei materiali della tradizione locale, con esclusione di coperture con conformazione a mansarda; preferenza per tetti a due o più falde inclinate, con inclinazione media variabile tra il 30% ed il 45%, ammettendo coperture di tipo piano solo in casi particolari di intervento e su giudizio di compatibilità espresso dalla Commissione Edilizia.

Art. 2.2.15

Nuova costruzione di edifici accessori

1. Sono da intendere per nuova costruzione di edifici accessori gli interventi rivolti alla realizzazione di corpi di fabbrica di limitate dimensioni, anche strutturalmente autonomi, di pertinenza all'edificio principale destinato a residenza e distinti tipologicamente in:
 - a) autorimesse private;
 - b) depositi per la casa, ricovero attrezzi, tettoie aperte, laboratori ad uso familiare.
2. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie autonome nelle aree di pertinenza di edifici vincolati ai sensi delle leggi vigenti in materia di beni ambientali e degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/02.
3. Nel caso siano presenti nell'area di intervento volumi rustici adattabili all'uso accessorio alla residenza, gli interventi su di essi sono prioritari.
4. Gli edifici accessori possono essere realizzati al piano terra dell'edificio principale o ad esso addossati mediante nuova costruzione con adeguato studio formale - compositivo e nel rigoroso rispetto delle forme e dei materiali delle tipologie in atto; possono anche essere previsti nell'area di pertinenza con adeguata finitura e disegno o essere realizzati in apposita costruzione fuori terra.
5. L'esecuzione di tali interventi comporta la dichiarazione, del proprietario o dell'avente diritto, che il volume sarà da considerarsi eccedenza e non potrà essere conteggiato come volume di recupero in caso di demolizione e ricostruzione.
6. Le suddette costruzioni non costituiscono volume (V) né superficie utile lorda (Sul), ma interessano solo i conteggi della superficie coperta (Sc) a condizione che siano in misura di una per tipo per ogni unità immobiliare e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - superficie di pavimento lorda massima: non superiore a mq 20 per il tipo a);
 - superficie di pavimento lorda massima: non superiore a mq 20 per il tipo b);
 - superficie coperta complessiva (Sc) non superiore al 20% della superficie libera (Sl); non costituisce superficie coperta la costruzione seminterrata emergente dal suolo non oltre m 1,20, misurati all'intradosso del solaio, avente copertura piana a giardino raccordata al terreno circostante;
 - altezza massima tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60;
 - altezza massima all'estradosso della copertura m 2,80; eventuali coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, sono ammesse solo ai fini di adeguato inserimento ambientale con altri edifici a cui siano eventualmente addossate, nel qual caso l'altezza massima di colmo dovrà essere contenuta entro m 3,00;
 - distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a m 5,00;
 - distanza dai confini del lotto nulla; fatti salvi i diritti di terzi in materia di scarichi e vedute è possibile la costruzione in aderenza nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.
7. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia sprovvista di autorimessa privata e non sia possibile il rispetto del parametro della superficie coperta massima, si potrà derogare dalla suddetta norma.
8. Nel caso che sull'area di pertinenza esistano edifici accessori costruiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, dal conteggio della superficie utile lorda (Sul) complessiva dei tipi ammessi, dovrà essere dedotta la quantità già realizzata.
9. Le costruzioni esistenti, destinate ad usi accessori alla residenza, possono subire interventi di trasformazione solo per adeguarsi a tali norme, purché autorizzate.

10. Ogni eccedenza alle dimensioni e ai parametri sopra fissati deve essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul) che come volume (V).
11. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alla previsione nell'ambito dell'area normativa.

Art. 2.2.16

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 soggetto a permesso di costruire oneroso ed è consentito nel rispetto delle prescrizioni igienico - sanitarie.
3. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, è fissato in non meno di m 2,40, per gli spazi accessori e di servizio in non meno di m 2,20; in ogni caso il soffitto non orizzontale deve essere a quota non inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione e a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, al netto di eventuali elementi strutturali; eventuali spazi di altezza minore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio.
4. Gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando gli eventuali incrementi consentiti dalle norme di piano con esclusione dell'utilizzo di volumetria ammessa <una tantum> e di quella residuale.
5. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di aperture, abbaini e terrazzi, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.
6. Le norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio e il progetto di recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico nel rispetto delle disposizioni in materia per il contenimento dei consumi energetici.
7. Il recupero è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici e edilizi vigenti; i volumi così recuperati non potranno mai essere computati in operazioni di verifica della volumetria assentibile sul lotto.
8. Per ulteriori disposizioni e precisazioni, i riferimenti sono alla legge regionale 21/98.

Art. 2.2.17

Recupero funzionale dei rustici

1. E' consentito il recupero dei rustici al solo scopo residenziale purché gli edifici interessati risultino legittimamente realizzati alla data del 01.09.1967, siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, di cui all'art. 2.4.4, sia a parcheggio pubblico in ragione di 2,5/abitante/150 mc, ammettendo l'eventuale monetizzazione del parcheggio pubblico alle condizioni, verifiche, disposizioni dell'art. 3.2.3, commi 4° e 5°.
2. Per i rustici esistenti ricadenti nelle aree ad edificabilità nulla o limitata o in quelle costituenti fasce di rispetto, di cui al Titolo IV Capo 1° e 2°, non sono ammessi interventi di recupero.
3. Nel caso di rustici non serviti da opere di urbanizzazione primaria, il recupero può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.
4. Nel caso di rustici serviti da strade vicinali, il recupero è subordinato all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.
5. Il recupero dei rustici è soggetto a permesso di costruire oneroso senza preliminarmente strumento urbanistico esecutivo.
6. Per l'altezza interna dei locali oggetto di recupero si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, sempre previste dal Regolamento Edilizio, e le norme sulle distanze, in particolare degli edifici, stabilite dalla presente normativa; il rapporto di copertura, riferito alle superfici dell'edificio principale e a quelle dell'edificio oggetto di recupero, non può superare il 40% per ogni singolo lotto.
7. Il recupero di edifici rustici avviene prevedendo il superamento delle barriere architettoniche, idonee opere di isolamento termico, il rispetto delle tipologie preesistenti in modo conforme ai

caratteri d'insieme e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originali; nelle aree di antica formazione, individuate come tali dal piano, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico.

8. Gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando gli eventuali incrementi consentiti dalle norme di piano, e non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti o aperta.
9. Gli interventi di recupero sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici e edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi per quanto concerne il rispetto di regolamenti condominiali e le 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 legge regionale 9/03.

CAPO 3° DESTINAZIONI D'USO E VARIAZIONE ESSENZIALE AL PROGETTO

Art. 2.3.1

Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali:
 - a) Destinazioni residenziali;
 - b) Destinazioni produttive, industriali o artigianali;
 - c) Destinazioni commerciali;
 - d) Destinazioni ricettive;
 - e) Destinazioni direzionali;
 - f) Destinazioni agricole;
 - g) Destinazioni di servizio.
2. Il Comune, con modifica allo strumento vigente, approvata con le procedure dell'art. 17, comma 7°, della LR 56/77 s.m.i., può individuare all'interno delle categorie urbanistiche del precedente comma e delle articolazioni già previste nelle rispettive aree normative, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso costituenti specifiche suddivisioni funzionali.

Art. 2.3.2

Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica e edilizia deve essere finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal PRGC, in caso contrario la variazione alla destinazione d'uso comporta variante al 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. Essa deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento ed è relativa sia allo stato di fatto sia a quello risultante dall'intervento medesimo.
3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie urbanistiche principali; l'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.
4. Costituisce modifica della 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.
5. Non sono necessari titoli abilitativi per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità fino a mc 400, ma non superiori a mq 100 di superficie utile lorda, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRGC e/o degli strumenti urbanistici esecutivi per quanto riguarda le destinazioni d'uso proprie e ammesse, con l'obbligo di presentare comunicazione scritta (indicante l'originaria e la nuova destinazione d'uso dell'immobile o di parte di esso).
6. Deve essere verificato il rapporto tra le funzioni insediabili, previste dal piano e prescritto per le varie aree normative, e la superficie utile lorda dell'intero edificio interessato da intervento.
7. Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità a quelle attività da insediare in locali con diversa e/o non compatibile destinazione d'uso.
8. Ogni modificazione delle destinazioni d'uso con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, soprattutto quelle suscettibili di produrre rilevanti effetti sull'edificio interessato e sull'area limitrofa, deve garantire la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. La monetizzazione è consentita per gli interventi puntiformi ammessi dove non sia possibile reperire altrimenti le superfici per servizi aggiuntivi, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 3.2.3 commi 3° e 4°.

1. Si ha variazione essenziale al progetto approvato, ai sensi della LR 19/99 e per gli effetti della legge 47/85 s.m.i. art. 7 e 8, quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30% della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a mq 20 per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria urbanistica principale di cui all'art. 2.4.1;
 - b) aumento di entità superiore al 5% di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;
 - c) riduzione di entità superiore al 10% di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;
 - d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50%;
2. Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1°, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo.

**CAPO 4° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO CON MODIFICA
E SISTEMAZIONE DEL SUOLO**

Art. 2.4.1

Sistemazione del suolo

1. Ogni intervento contemplato nel presente CAPO, oltre a quelli di tipo edilizio e urbanistico di cui ai CAPI precedenti, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza con eventuali rimozioni di edifici o parti di essi; l'Organo 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 Regolamento Edilizio.
2. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti superiori a m 1,00 ammettendo, in tutte le aree edificabili esterne al nucleo antico, qualora il piano di campagna sia a quota inferiore a quello del piano strada, il rialzo del terreno fino a pareggiare le due quote.

Art. 2.4.2

Decoro dell'ambiente, verde, sistemazione di superfici scoperte

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, produttivo, rurale o altro, a cura e spese della proprietà.
2. Sulle aree destinate dal piano ad ampliamenti di superficie utile e a nuovi interventi edificatori, non meno della quota percentuale di superficie fondiaria stabilita per ogni area normativa, di cui ai successivi articoli del Titolo III, dovrà essere attrezzata 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 la quota a superficie permeabile, sarà diminuita o non richiesta a giudizio dell'Organo competente, sentita la Commissione Edilizia. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati possibilmente collegati tra di loro.
3. Sono valide e si richiamano le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 2.4.3

Recinzioni, muri di cinta

1. Le recinzioni ed i muri di cinta sono effettuabili su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono prescritti vincoli specifici d'intervento di cui al TITOLO IV.
2. Fuori dai centri abitati, le distanze minime dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) nelle aree agricole, m 3,00 per le strade regionali, provinciali, comunali, vicinali e interpoderali; tale arretramento vale per le staccionate, le siepi con filo metallico, le reti metalliche su paletti senza zoccolo in muratura; per le recinzioni cieche e per le cancellate sostenute da cordolo, da realizzarsi esclusivamente per le aziende agricole, l'arretramento è quello stabilito per l'edificazione di cui all'articolo 1.2.6, punto 4;
 - b) in tutte le altre aree, m 3,00 per le strade regionali, provinciali, comunali, vicinali e interpoderali.
3. Dentro i centri abitati le recinzioni potranno essere allineate al margine esterno della sezione complessiva del confine stradale, fatte salve eventuali particolari prescrizioni dell'Organo competente in sede di istruttoria delle singole istanze di cui all'articolo 3.2.2, punto 1.
4. Nelle aree destinate alla futura viabilità, urbana ed extraurbana, in attesa di attuare quanto previsto, 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. Le distanze minime dai corsi d'acqua, scolmatori, colatori, cavi irrigui, fossi, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, misurate lateralmente dal piede esterno dell'argine maestro, non possono essere inferiori a m 3,00; le recinzioni devono essere realizzate in modo tale che non peggiorino la stabilità delle sponde dei corsi d'acqua, che non restringano le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua e le aree di laminazione esterne all'alveo ordinario e che consentano l'accesso agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia.
6. Nella costruzione, ricostruzione, completamento di recinzioni esistenti sono valide e si richiamano le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

1. In aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, localizzati in aree già perimetrate nelle tavole del PRGC, e a quelli che dovranno essere definiti in sede di strumento urbanistico esecutivo, in tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.
2. Per il calcolo dei volumi degli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricettiva, si assumerà un'altezza convenzionale di m 3,50 ove l'altezza effettiva superi tale limite.
3. Tali spazi, comprensivi delle autorimesse e degli spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viaria di accesso e potranno essere ricavati in aree esterne sul lotto di pertinenza dell'edificio, al piano terreno o nel sottosuolo, oppure anche su aree che non facciano parte del lotto, in adiacenza e alla distanza massima di m 100, purché siano asserviti all'edificio con vincolo di pertinenza.
4. Il calcolo dei parcheggi privati si intende eseguito al lordo delle volumetrie esistenti; nel caso di interventi a destinazione d'uso mista, il totale relativo ai presenti standards sarà costituito dalla somma dei conteggi parziali eseguiti per le singole diverse destinazioni d'uso.
5. Restano fermi i vincoli previsti dalla legislazione vigente in materia di beni ambientali e gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/02.
6. Per quanto riguarda la regolamentazione dei passi carrabili, sono valide e si richiamano le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

TITOLO III

CAPO 1° DEFINIZIONI

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

1. Le planimetrie di PRGC individuano varie classi di destinazioni d'uso del suolo; le destinazioni d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, devono essere compatibili con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono.
2. Ai fini della ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ciascuna classe di destinazione è distinta in aree normative con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso:
 - A - USI PUBBLICI:
 - Aree per la viabilità, aree ferroviarie
 - Aree per impianti urbani
 - Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico
 - Aree per servizi ed attrezzature sociali, private di interesse collettivo
 - B - USI RESIDENZIALI:
 - Aree del nucleo antico
 - Aree residenziali esistenti
 - Aree residenziali di trasformazione e completamento
 - Aree residenziali di completamento
 - Aree residenziali di nuova edificazione, pubblica e privata
 - Aree a verde privato
 - C - USI PRODUTTIVI:
 - Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento
 - Aree industriali - artigianali di riordino e nuovo impianto
 - D - USI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVO ALBERGHIERI:
 - Aree commerciali di nuovo impianto
 - Aree per impianti ricettivo alberghieri e del tempo libero
 - E - USI AGRICOLI:
 - Aree agricole
 - Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato
 - Aree agricole, nuclei rurali, cascine con presenze extragricole.

CAPO 2° USI PUBBLICI

Art. 3.2.1

Aree per la viabilità, aree ferroviarie

1. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma e su ferro.
2. In queste aree l'intervento compete alle Pubbliche Amministrazioni, agli Enti preposti, o ai privati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi 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 destinate alla viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze; in esse è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia.
5. I nuovi tracciati e le sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di piano, hanno valore di massima dell'opera, fermo restando le prescrizioni delle demolizioni previste, e possono subire, in sede di progetto esecutivo, lievi modifiche, purché ricomprese nelle fasce di rispetto, senza che tali modifiche comportino variante al PRGC.
6. Nell'ambito degli interventi soggetti a pianificazione esecutiva, possono essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate nelle tavole di piano ed anche a modifica di quelle indicate nell'azzonamento, senza che ciò comporti variante al PRGC.
7. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.
8. Le strade, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

C strada extraurbana secondaria:

Strada regionale n. 211 e nuova strada tangenziale in previsione.
Sono accessibili esclusivamente attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di altre strade, purché queste distino non meno di m 300 dai nodi previsti.

C strada extraurbana secondaria:

Strade provinciali n. 76, n. 98.
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 150; tale norma non si applica nel caso dell'immissione di nuove strade previste dal PRG.
È ammesso il mantenimento degli accessi diretti dai lotti già esistenti.

F strada locale urbana:

Strade comunali interne al centro abitato o assoggettate all'uso pubblico.
Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto anche da lotti.

F strada locale extraurbana:

Strade comunali o vicinali all'esterno degli abitati.
Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto.

- strada di servizio:

Strade comunali/private assoggettate all'uso pubblico avente la funzione di consentire la sosta e il raggruppamento degli accessi alle proprietà laterali alla strada e viceversa, nonché le manovre dei veicoli.
Sono accessibili mediante immissione nei punti previsti dal piano o in quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici esecutivi.

9. Le norme relative alla distanza da rispettare per l'edificazione e per la costruzione di recinzioni e muri di cinta sono contenute negli articoli 1.2.6 punto 4 e 2.4.3; le norme relative alle fasce di rispetto dei nastri stradali sono contenute nell'articolo 4.2.1.
10. Precisazioni ulteriori relative agli allineamenti, alle dimensioni dei marciapiedi, alla posizione delle recinzioni, agli arretramenti, potranno essere prescritte dall'Organo competente in sede di istruttoria delle singole istanze.

2 - AREE FERROVIARIE

11. Sono 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.
12. Il piano prevede l'ampliamento ed il completamento della stazione locale in apposita area localizzata, perimetrata e disciplinata con le disposizioni richiamate dal comma precedente.
13. Le norme relative alle fasce di rispetto per l'edificazione dalle ferrovie sono contenute nell'articolo 4.2.3.

Art. 3.2.2

Aree per impianti urbani

1. Comprendono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi come impianti tecnologici pubblici, impianti cimiteriali, impianti tecnici eseguiti da Enti pubblici.
2. L'area cimiteriale è indicata con apposita simbologia nelle tavole di piano.
3. Per ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e con le prescrizioni, le tipologie, i parametri disciplinati da leggi e decreti in materia; dette fattibilità sono acconsentibili previa procedura di variante al PRGC.

Art. 3.2.3

Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico

1. Nel rispetto di quanto previsto all'articolo 21 della LR 56/77 s.m.i., e con riferimento alla capacità insediativa residenziale prevista dal piano, sono definite le aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico, con specifiche destinazioni d'uso; per altre aree la definizione e la destinazione è prescritta con norme di attuazione. Inoltre:
 - a) il vincolo preordinato all'esproprio, che comporti l'inedificabilità su alcune aree già classificate dal vigente piano per usi pubblici per la realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico, dopo la sua decadenza può essere motivatamente reiterato con la rinnovazione dei procedimenti previsti e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard. Si richiamano le disposizioni del testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, art. 9, comma 1° e seguenti.
 - b) nel caso della reiterazione di cui al precedente punto a), 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.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti pubblici, istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente in modo contestuale ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica del suolo in esecuzione di oneri convenzionali, e/o come condizione per il rilascio di titoli abilitativi, e/o a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

3. È ammessa la possibilità di monetizzare le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui ai precedenti commi, nei seguenti casi:
 - a) quando si modifica la destinazione d'uso degli edifici, nei limiti ammessi dalle presenti norme, con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, senza poter reperire in loco le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
 - b) quando la realizzazione di tali aree, o di parti delle medesime, non risulti possibile negli interventi di recupero e di ampliamento del patrimonio esistente;
 - c) quando la quantità di tali aree non risulti significativa per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, in base a motivate valutazioni della Amministrazione.
4. Nei casi contemplati nel precedente comma 3°, l'ammissibilità alla monetizzazione è subordinata alla verifica dello standard minimo complessivo di cui all'art. 21, punto 1, LR 56/77 s.m.i., ovvero del presente art. 3.2.3 punto 1, riferito alla capacità insediativa teorica del piano.
5. Il costo da attribuire per la monetizzazione sarà determinato, come criterio generale, dal costo di esproprio aumentato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; tali entrate, contabilizzate su appositi capitoli di bilancio, devono essere finalizzate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. 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.
7. Su tali aree sono previste attuazioni di servizi ed attrezzature da parte del Comune o di Enti pubblici; nel caso venga deliberato l'attuazione di servizi ed attrezzature da parte di privati, si procederà tramite concessione in diritto di superficie con stipula di convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita degli immobili al Comune alla scadenza della convenzione, esclusi gli Enti religiosi.
8. Fino a quando non sarà deliberata l'attuazione delle attrezzature, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria sugli edifici esistenti.
9. Gli edifici e le attrezzature pubbliche potranno inoltre essere ammessi anche in altre parti del territorio con le modalità di cui all'articolo 5.2.1.
10. Le aree per servizi sono distinte per destinazioni d'uso proprie con la seguente classificazione:
 - 1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 - 2 - A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali - artigianali)
 - 3 - A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVI.
- 1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**
11. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
 - a) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari) per le quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie, sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

- If (indice densità fondiaria)	= 1,50 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 30%
- df (visuale libera)	= 12,00 m
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 7,50 m (o pari all'esistente) per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici a 1 piano fuori terra e strutture tecniche.
- Parcheggio privati	= articolo 2.4.4
 - b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, civiche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie) per le quali 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)	= 40%
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 10,50 m (o pari all'esistente) per edifici multipiano e fino a 3 piani fuori terra, libera per edifici a 1 piano fuori terra e strutture tecniche.

- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

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

- Rc (rapporto di copertura) = 10 % della Sf (superficie fondiaria)

- dc (distanza dai confini) = 10 m minimi

- H (altezza) = 1 piano fuori terra

- Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici destinati a bar e punti di ristoro con un massimo di mq 100 di pavimento lordo. Dovranno essere rispettati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.

- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

d) Aree a servizio della mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato in superficie o sottoterra, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni).

2 - A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali - artigianali)

12. 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 riordino e nuovo impianto del 20% della superficie territoriale (St) di pertinenza degli interventi;

2) per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, di ristrutturazione e di completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf) di pertinenza degli interventi medesimi.

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 reperire tali aree, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 200 su aree a destinazione compatibile ed escludendo quelle a destinazione agricola, con l'obbligo in questo ultimo caso dell'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.

3 - A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVI

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

a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, direzionali, ricettivi, nella dotazione minima:

1) per il nuovo impianto del 100 % della superficie utile lorda;

2) per gli insediamenti esistenti e nel caso di interventi ricadenti nel nucleo antico, dell'80% della superficie utile lorda.

b) Non meno del 50% di dette aree dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico nel rispetto inoltre delle disposizioni contenute all'articolo 21, commi 2°, 3° e 4° della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni.

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.

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.

Art. 3.2.4 Aree per servizi ed attrezzature sociali, private di interesse collettivo

Definizione:

1. Comprendono le aree ove esistono, o sono previsti, attrezzature e servizi privati che integrano le attrezzature ed i servizi pubblici quali quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, per il tempo libero e lo sport.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni proprie sono gli edifici e le attrezzature strettamente attinenti all'esercizio delle attività sopra elencate.
3. Le destinazioni ammesse sono le abitazioni esistenti o quelle necessarie per la custodia continuativa dell'immobile, oltre che per la permanenza del personale necessario all'esercizio delle attività, nonché di fabbricati accessori quali spogliatoi, depositi, servizi igienici.
4. Le destinazioni in contrasto sono ogni altra destinazione non prevista nei punti precedenti.

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento ammessi:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo e restauro conservativo, per gli edifici con tale obbligo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B.
 - d) demolizione con ricostruzione;
 - e) sostituzione edilizia;
 - f) nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie e ammesse.

Parametri :

7. Per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- If (indice di densità fondiaria) = 2,00 mc/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 40%
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
 - H (altezza) = 10,50 m (o pari all'esistente)
 - Parcheggi privati = articolo 2.4.4
8. Limitatamente agli interventi destinati ad attrezzature per il tempo libero e lo sport, o ricompresi in aree a tale destinazione, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- Rc (rapporto di copertura) = 10 % della Sf (superficie fondiaria)
 - dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
 - H (altezza) = 1 piano fuori terra
 - Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici destinati a bar e punti di ristoro con un massimo di mq 100 di pavimento lordo.
Dovranno essere rispettati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.
 - Parcheggi privati = articolo 2.4.4

Disposizioni particolari:

9. Gli interventi su attrezzature per attività del tempo libero e dello sport sono subordinati alla stipula di convenzione con il Comune ex art. 49 LR 56/77 s.m.i. con la quale dovranno essere garantiti, tra l'altro, le modalità di uso pubblico delle attrezzature, il bisogno indotto di parcheggi per veicoli e cicli e, nel caso di passaggio di proprietà, il diritto di prelazione del Comune,
10. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); per le aree destinate per il tempo libero e lo sport la porzione permeabile non può essere inferiore al 60%; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
11. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme art. 2.4.3.

CAPO 3° USI RESIDENZIALI

Art. 3.3.1

Aree del nucleo antico: norme generali

Definizione:

1. Le aree del nucleo antico sono individuate e delimitate ai sensi dell'articolo n. 24 della legge regionale 56/77 successive modificazioni e integrazioni; tale delimitazione costituisce perimetro del nucleo antico; anche al suo esterno sono individuate aree ed edifici costituenti nuclei minori o singoli edifici di interesse storico - artistico e documentario.
2. Sono caratterizzate dalla permanenza dell'impianto urbanistico originario all'interno del quale sono presenti sia edifici storici di pregio, sia edifici di carattere documentario della tradizione locale, sia edifici di epoca recente o non recente di scarso valore.
3. In tali aree, e sugli edifici, gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente da operare per mezzo di una corretta lettura dei valori storici ed ambientali, della morfologia urbana, della tipologia e dei materiali costruttivi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

4. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con le funzioni residenziali comprese nei seguenti raggruppamenti:
 - a) funzioni di servizio privato e terziarie commerciali, fino ad un massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, quali:
 - 1) l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio non strumentali;
 - 2) le attività terziarie direzionali minute quali gli uffici e le sedi di associazioni, fino ad un massimo del 25% di quanto ammesso nel presente raggruppamento;
 - 3) le attività commerciali al dettaglio e artigianali di servizio non nocive né moleste, con annessi magazzini e depositi, che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari residenziali o in volumi di recupero limitatamente ai piani interrati, terreni e al piano primo e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, fino ad un massimo del 25% di quanto ammesso nel presente raggruppamento;
 - b) funzioni di servizio pubblico o di uso collettivo, fino ad un massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, quali:
 - 1) i servizi pubblici, le attrezzature di interesse comune o private di interesse collettivo, le attrezzature per attività culturali, sportive, ricreative;
 - 2) gli esercizi pubblici, gli alberghi, i ristoranti, le sale di spettacolo.
6. Le quantità percentuali di destinazioni d'uso ammesse, di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, sono cumulabili tra loro ma non possono superare il 50% della superficie utile lorda dell'edificio.
7. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi, fatte salve le aree a specifica altra destinazione.
8. È sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati e la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.
9. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali.
10. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree residenziali potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

Tipi di intervento ammessi:

11. Tutti gli interventi dovranno assoggettarsi a specifiche modalità puntuali di intervento che indicano i modi e i termini attraverso i quali la tutela, la salvaguardia o il ripristino devono avvenire.
12. Le modalità puntuali determinano inoltre l'ammissibilità degli interventi nelle varie aree normative, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni di cui all'articolo 2.2.2, dei tipi di intervento ammessi con i contenuti e le specificazioni di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti e per le parti che loro competono.
13. Tali modalità coincidono nel contenuto con quelle previste dalla legge 457/78 articolo n. 31 costituendone di fatto una specificazione. In particolare, in relazione al valore storico - architettonico - ambientale delle aree e degli edifici, le modalità puntuali sono così classificate:

- Nucleo antico: Ambiti con edifici di pregio	di cui all'art. 3.3.2
- Nucleo antico: Ambiti di epoca recente	di cui all'art. 3.3.3
- Nucleo antico: Ambiti di Recupero A	di cui all'art. 3.3.4
- Nucleo antico: Ambiti di Recupero B	di cui all'art. 3.3.5
14. Gli ambiti di Recupero A e Recupero B individuano le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo n. 27 della legge 457/78.

Art. 3.3.2**Nucleo antico: Ambiti con edifici di pregio****Definizione:**

1. All'interno e all'esterno del nucleo antico sono individuati specifici ambiti con edifici di pregio quali chiese, edifici rappresentativi pubblici e privati, singoli manufatti; essi sono classificati, ai sensi dell'articolo n. 24 della legge regionale 56/77 s.m.i., di interesse storico - artistico e/o documentario e costituiscono l'inventario di cui all'articolo 4.3.1.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 4° e seguenti.

Modalità d'intervento:

3. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto fatti salvi i casi di edifici ricompresi in ambiti soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

Tipi di intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, delle norme di cui all'articolo 3.3.1 e degli articoli 4.3.1 e 4.3.2, sono ammessi interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) restauro conservativo.
5. Gli interventi non devono compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto d'intervento; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno attuati con le cautele e le prescrizioni del restauro conservativo.

Parametri:

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

Disposizioni particolari:

7. Il progetto d'intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte adeguatamente ampia tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico - architettonici dell'ambiente, le modalità costruttive e tipologiche degli edifici compresi nell'intorno.

8. Gli interventi ammessi saranno attuati nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne (prospetti su spazi pubblici, prospetti su spazi privati) ed interne degli edifici, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti (compresi gli edifici e i manufatti con tale carattere situati nell'area di pertinenza) e con assoluto rigore per quanto concerne, in particolare, gli edifici e gli elementi vincolati ai sensi di legge.
9. Per gli edifici rustici o di carattere accessorio, situati nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A strettamente indispensabili all'insediamento di funzioni residenziali e accessorie connesse al riuso degli edifici principali; tali interventi di ristrutturazione dovranno essere attuati nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti di quelli esistenti.
10. I soli interventi su edifici a destinazione pubblica, e sulle aree di pertinenza dei medesimi, possono prevedere anche interventi di ampliamento e di completamento edilizio, a condizione che su tali istanze sia espresso un preventivo parere favorevole degli Organi statali e/o regionali competenti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- If (indice di densità fondiaria)	= 2,00 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 50%
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= pari all'esistente
11. È fatto divieto di apportare modifiche all'impianto viario storico e allo stato delle aree libere e/o a verde, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e al ripristino del disegno originario dei cortili, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
12. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3 e dei caratteri ambientali propri delle aree con la precisazione che devono essere mantenuti i vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazi pubblici.
13. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi e in quelli di ampliamento e completamento edilizio, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.3.3

Nucleo antico: Ambiti di epoca recente

Definizione:

1. All'interno del nucleo antico sono individuati specifici ambiti con edifici di epoca recente, alcuni di nuova edificazione, altri recentemente ristrutturati, altri ancora non rispondenti ai caratteri originali; essi versano in buone condizioni manutentive e d'uso e non necessitano di particolari interventi edilizi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 4° e seguenti.
3. Sono ammessi cambiamenti alle destinazioni d'uso, nei limiti del 50% della superficie utile lorda degli edifici, per adeguamento ai minimi previsti dalle disposizioni in materia commerciale.

Modalità d'intervento:

4. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento:

5. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, delle norme di cui all'articolo 3.3.1, sono ammessi interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

6. È ammessa la demolizione con ricostruzione, limitatamente agli edifici individuati nelle tavole di piano, nel rispetto dei fili stradali, della superficie utile lorda, dell'altezza esistente e comunque non superiore alla maggior altezza degli edifici adiacenti in cortina.
7. È ammesso il recupero e la chiusura, per usi residenziali, dei rustici presenti nell'area a condizione che la distanza con altri edifici sia maggiore all'altezza dell'edificio da recuperare o comunque non inferiore all'altezza, se superiore, dell'edificio prospiciente con la verifica delle sole facciate principali.
8. All'interno dei cortili, prima del recupero dei rustici per usi residenziali, devono essere demoliti gli edifici o parti di essi che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue.
9. Gli interventi che prevedano l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue e la ristrutturazione degli edifici devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di una coerente soluzione.

Parametri:

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

Disposizioni particolari:

11. È fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere e/o a verde, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.1 e 2.4.2, consentendo i soli corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.
12. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3 con la precisazione che devono essere mantenuti i vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazi pubblici.
13. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.3.4

Nucleo antico: Ambiti di Recupero A

Definizione:

1. All'interno del nucleo antico sono individuati specifici ambiti con edifici di epoca non recente, privi di valore architettonico e ambientale, in condizioni statico-igieniche tali da necessitare di radicali interventi di trasformazione anche con operazioni di demolizione e ricostruzione e/o semplici interventi di ricomposizione volumetrica, al fine di migliorare le condizioni ambientali dell'area e d'uso degli edifici.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 4° e seguenti.

Modalità d'intervento:

3. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto.
4. I privati interessati possono presentare Piani di Recupero di libera iniziativa; in tal caso sono valide le norme di cui all'art. 3.3.5 comma 3° e seguenti.

Tipi di intervento:

5. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, delle norme di cui all'articolo 3.3.1, sono ammessi interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - d) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
 - e) demolizione con ricostruzione, limitatamente agli edifici individuati nelle tavole di piano.
6. È ammesso il recupero e la chiusura, per usi residenziali, dei rustici presenti nell'area a condizione che la distanza tra edifici, esistenti e/o da recuperare, sia maggiore all'altezza dell'edificio da recuperare o comunque non inferiore all'altezza, se superiore, dell'edificio prospiciente con la verifica delle sole facciate principali.

7. All'interno dei cortili, prima del recupero dei rustici per usi residenziali, devono essere demoliti gli edifici o parti di essi che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue.
8. Gli interventi che prevedano l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue e la ristrutturazione degli edifici devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di una coerente soluzione.
9. È ammessa la demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili di tipo rustico o accessorio non meritevoli di conservazione per il miglioramento delle condizioni ambientali e con la possibilità di recuperare tali volumi, esclusivamente se gli stessi hanno una effettiva consistenza volumetrica, nei casi seguenti:
 - a) in interventi finalizzati alla ricomposizione e accorpamento, nel rispetto dei parametri planovolumetrici esistenti;
 - b) in interventi finalizzati al completamento delle cortine su strada o all'allineamento delle gronde, sempre e solo per mezzo di sopralzi di edifici inseriti nelle cortine d'ambito, nel limite di tre piani abitabili fuori terra, o del numero dei piani esistenti, o del numero di piani degli edifici contigui se più alti, e all'interno delle sagome di tali edifici;
 - c) in interventi finalizzati al prolungamento e alla sopraelevazione di edifici in testata ad una cortina e fino a raggiungere l'altezza dell'edificio concomitante;
 - d) in interventi finalizzati a dotare gli edifici di servizi e collegamenti verticali efficienti; in questo caso è anche ammesso l'ampliamento trasversale sui prospetti meno significativi.
10. Gli interventi di demolizione parziale o totale e successiva ricostruzione di edifici individuati nelle tavole di piano dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) è fatto obbligo di adeguare l'andamento dei tetti e l'inclinazione delle falde a quelli degli edifici adiacenti ammettendo modifiche alle quote d'imposta e di colmo delle coperture nel limite massimo di m 1,00;
 - b) è fatto obbligo di seguire gli allineamenti prevalenti, di rispettare le distanze esistenti dai fabbricati vicini;
 - c) è fatto obbligo in tutte le facciate e a tutti i livelli, particolarmente in quelle prospicienti spazi pubblici, di curare la forma delle aperture con una soluzione formalmente ordinata anche nei confronti di edifici adiacenti in caso di fronte continuo, con la possibilità di mutare le aperture o le finestre in forma, posizione e numero;
 - d) è esclusa nelle facciate prospicienti spazi pubblici la previsione di balconi, ballatoi, logge, terrazze, quando non esistenti nell'edificio originale; nelle facciate interne, o comunque non prospicienti su spazi pubblici, è ammessa la realizzazione di aperture per autorimesse.

Parametri:

11. L'indice di densità fondiaria (If) è pari all'esistente, con eventuali incrementi pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc 300, e comunque non superiore a 1,50 mc/mq di densità fondiaria e al 50% del rapporto di copertura (Rc).

Disposizioni particolari:

12. È fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere e/o a verde, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e al ripristino del disegno originario dei cortili, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.1 e 2.4.2, consentendo i soli corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.
13. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3 e dei caratteri ambientali propri delle aree con la precisazione che devono essere mantenuti i vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazi pubblici.
14. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi, in quelli di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.3.5

Nucleo antico: Ambiti di Recupero B

Definizione:

1. All'interno e all'esterno del nucleo antico sono individuati specifici ambiti con edifici di epoca non recente, dotati di valore documentario ed ambientale, che versano in condizioni statico - igieniche tali da necessitare di un radicale intervento di trasformazione anche con operazioni di demolizione e ricostruzione e/o semplici interventi di ricomposizione volumetrica; sono obiettivi

prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una miglior utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di migliorare le condizioni ambientali dell'area e d'uso degli edifici.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 4° e seguenti.

Modalità d'intervento:

3. In tali ambiti, con apposite deliberazioni da parte della Amministrazione comunale ovvero di libera iniziativa da parte di privati interessati, verranno individuati e delimitati gli edifici, i complessi edilizi, gli isolati per i quali il rilascio dei titoli abilitativi sarà subordinato alla formazione di Piani di Recupero.
4. L'unità minima di intervento, per ciascun strumento urbanistico, fermo restando quelli perimetrati nelle tavole di piano, è pari al cortile o, nel caso di proprietà altamente frazionata, all'ambito della proprietà catastalmente definita.
5. In tali ambiti, ove il Piano di Recupero non sia approvato entro tre anni dal provvedimento di individuazione di cui al comma 3° ovvero la deliberazione di approvazione del Piano di Recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Tipi di intervento:

6. Per le aree e gli edifici non ancora assoggettati alla formazione di un Piano di Recupero, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, delle norme di cui all'articolo 3.3.1, sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo e restauro conservativo per edifici vincolati;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B con esclusione degli edifici soggetti a vincoli.
7. Per le aree e gli edifici assoggettati alla formazione di un Piano di Recupero, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, delle norme di cui all'articolo 3.3.1, sono ammessi interventi di:
- a) allaccio ai pubblici servizi;
 - b) manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Nella formazione di un Piano di Recupero, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - d) demolizione e ricostruzione;
 - e) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti.
9. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere d) ed e), nel caso di fronti su spazi pubblici, deve essere rispettato l'allineamento preesistente e storicamente consolidato.

Parametri:

10. Le previsioni di ogni Piano di Recupero devono rispettare i seguenti parametri:
- | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| - Abitante insediabile | = | 1 ab/150 mc di volume edificabile |
| - It (indice di densità territoriale) | = | 1,50 mc/mq |
| - If (indice di densità fondiaria) | = | 1,50 mc/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = | 40% |
| - df (visuale libera) | = | articolo 1.2.6 |
| - dc (distanza confini) | = | articolo 1.2.6 |
| - ds (distanza strade) | = | articolo 1.2.6 |
| - H (altezza) | = | 7,50 m (o pari all'esistente). |
11. È ammessa, anche in eccedenza agli indici sopra riportati, fino all'indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq, la previsione di volumetria edilizia pari alla somma di altre volumetrie esistenti nell'area; la quota eventualmente eccedente potrà essere recuperata solo ai fini pertinenziali.

Disposizioni particolari:

12. La richiesta di titoli abilitativi, per gli interventi ammessi nelle aree e sugli edifici non ancora assoggettati alla formazione di un Piano di Recupero, dovrà essere accompagnata da adeguata ed esauriente documentazione dello stato di fatto dell'edificio interessato all'intervento.
13. È fatto divieto di apportare modifiche all'impianto viario storico e allo stato delle aree libere e/o a verde, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e al ripristino del disegno originario dei cortili, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.1 e 2.4.2, consentendo i soli corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15. e dei caratteri ambientali propri delle aree.
14. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3 e dei caratteri ambientali propri delle aree con la precisazione che devono essere mantenuti i vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazi pubblici.
15. Devono essere riservati, in interventi di recupero di volumi e in quelli di ampliamento e completamento edilizio, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
16. In sede di pianificazione esecutiva, per l'area denominata P1 nella quale è ricompreso il Palazzo Carcelli, sono valide le seguenti prescrizioni:
 - a) gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale dell'intera area con la valorizzazione architettonica e d'uso delle aree libere e del complesso di edifici costituenti valenza storica e della tradizione locale e per i quali sono ammessi i soli interventi di risanamento e restauro conservativo;
 - b) è prescritta la demolizione e/o la rimozione di tutte le superfetazioni e delle parti non congrue con l'impianto originario;
 - c) sono ammesse destinazioni d'uso, purché compatibili con la residenza che dovrà risultare non inferiore al 50% della superficie utile lorda esistente e prevista, in percentuali anche diverse da quelle dell'art. 3.3.1 comma 5;
 - d) dovranno essere definite, nel caso di proprietà distinte, le aree di pertinenza delle singole parti immobiliari ed i conseguenti diritti e servitù in essere o da stabile;
 - e) limitatamente all'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.3 punto 3 delle presenti norme.
17. In sede di pianificazione esecutiva, per l'area denominata P2, sono valide le seguenti prescrizioni:
 - a) gli interventi previsti dovranno essere finalizzati alla riqualificazione urbana, ambientale ed edilizia dell'intera area ammettendo anche interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla formazione della nuova viabilità e alla migliore utilizzazione dell'originaria area rurale da realizzare con interventi di sostituzione e nuova costruzione;
 - b) dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 18 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:
 - a) 6 mq per abitante insediabile di aree destinate a parcheggio;
 - b) 12 mq per abitante insediabile di aree destinate a verde.Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.3, punto 1, lettera c) e d);
 - c) limitatamente all'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.3 punto 3 delle presenti norme.
18. In sede di pianificazione esecutiva, per l'area denominata P3 ex Cascina Borghetto, sono valide le seguenti prescrizioni:
 - a) gli interventi previsti dovranno essere finalizzati alla riqualificazione urbana, ambientale ed edilizia dell'intera area con il restauro conservativo dell'edificio a stalla;
 - b) limitatamente all'edificio a stalla sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso ai soli fini residenziali o pertinenziali alla residenza;
 - c) l'edificio a stalla, considerate le precarie condizioni in cui versa, in caso di crollo dovrà essere ricostruito senza possibilità di recupero volumetrico ai fini residenziali ammettendo il solo uso pertinenziale;
 - d) dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico localizzate nelle tavole di piano.

Definizione

1. Il piano definisce 'Aree residenziali esistenti' l'insieme delle aree con prevalente destinazione residenziale, in cui il tessuto edilizio è generalmente di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati che non richiedono interventi di ristrutturazione o di sostituzione in profondità; le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale, consentendo interventi di ristrutturazione edilizia e modesti completamenti.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 30% della superficie utile dell'edificio, l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.
5. È sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.
6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività ammesse non residenziali.
7. Edifici con destinazione d'uso non compatibili con le aree residenziali potranno essere mantenuti, consolidati o ampliati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

Modalità d'intervento:

8. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento:

9. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - d) parziali e limitate demolizioni e ricostruzioni, nel limite del volume demolito, di edifici esistenti in cattivo stato di conservazione; sono ammessi interventi totali di demolizione e ricostruzione nei soli casi documentati di impossibilità tecnica alla attuazione degli interventi e previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia;
 - e) recupero, o demolizione e ricostruzione nel caso di edifici non meritevoli di essere conservati e al fine di un miglioramento delle condizioni ambientali, di volumi rustici esistenti all'interno dei cortili con modifica della destinazioni d'uso in accessori alla residenza;
 - f) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti;
 - g) aumenti volumetrici in ampliamenti e/o sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, con tipologie uni - bifamiliari, finalizzati alla formazione di nuovi vani da utilizzarsi per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati, al fine della verifica della densità fondiaria, e fino ad un massimo del 20% del volume esistente e di mc 300 per alloggio, mq 25 sono comunque consentiti;
 - h) ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti per un massimo di superficie utile lorda pari al 30% di quella esistente e nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 3°.
11. Le quote di intervento del precedente comma 9° si intendono non superabili con interventi successivi.

Parametri:

12. Per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- If (indice di densità fondiaria) = 1,20 mc/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 40%
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
 - H (altezza)+ = 10,50 m (o pari all'esistente)

Disposizioni particolari:

13. Limitatamente all'ampliamento di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.3 punto 3 delle presenti norme.
14. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
15. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
16. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
17. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.

Art. 3.3.7**Aree residenziali di trasformazione e completamento****Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree residenziali di trasformazione e completamento' l'insieme di aree a prevalente destinazione residenziale, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi, su alcune delle quali insistono edifici di non recente costruzione, casseri e volumi inutilizzati, da sottoporre a interventi di trasformazione edilizia e, per quelle non edificate o parzialmente edificate, da destinare al completamento urbanistico; sono comprese anche le ex aree agricole nell'abitato.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 30% della superficie utile residenziale, l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.
5. È sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.
6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività ammesse non residenziali.
7. Edifici con destinazione d'uso non compatibili con le aree residenziali potranno essere mantenuti e consolidati ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso; nel caso di destinazioni d'uso agricole in atto nell'abitato, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e consolidamento degli edifici connessi con l'attività agricola in attesa del loro trasferimento fuori dall'abitato.

Modalità d'intervento:

8. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto e, nei casi previsti, tramite unitario intervento edilizio diretto convenzionato (C.C) (ex concessione convenzionata).

Tipi di intervento:

9. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - d) recupero alla destinazione residenziale o alle destinazioni ammesse di volumetrie ad attuale diversa destinazione o inutilizzate e fino al limite massimo di densità fondiaria (If) di mc/mq 1,50; le eccedenze, se esistenti, possono essere recuperate ai soli fini accessori;
 - e) recupero alla destinazione residenziale o alle destinazioni ammesse di volumi esistenti con pareti poste a meno di m 10,00 da pareti antistanti o a meno di m 5,00 dai confini, con esclusione di nuove aperture su tali pareti;
 - f) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti;
 - g) demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili, non meritevoli di conservazione e per il miglioramento delle condizioni ambientali, con la possibilità di ampliare, di quote volumetriche corrispondenti, le cortine edilizie con fronte sulle strade o addossate a muri ciechi preesistenti a confine della proprietà oggetto d'intervento nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - 1) le cortine edilizie sulle strade non devono superare i 3 piani fuori terra;
 - 2) le cortine addossate a muri ciechi di edifici preesistenti devono essere contenute all'interno delle sagome di tali edifici;
 - h) sostituzione parziale o totale di edifici esistenti, non meritevoli di conservazione, e completamento edilizio degli stessi;
 - i) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti;
 - l) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici residenziali.
10. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere g), h) ed i), nel caso di fronti su spazi pubblici, deve essere rispettato l'allineamento preesistente e storicamente consolidato.

Parametri:

11. Per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- It (indice di densità territoriale) = 1,20 mc/mq (solo per area perimetrata a C.C.)
 - If (indice di densità fondiaria) = 1,50 mc/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 40%
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
 - H (altezza) = 10,50 m (o pari all'esistente)

Disposizioni particolari:

12. Limitatamente all'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza, a seguito di nuova edificazione, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRGC, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.3 punto 3 delle presenti norme.
13. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2; nel caso di tipologia a villetta, con riporto di terreno nel limite massimo di m 1,00 dalla quota del piano strada, è consentita la sola realizzazione di due piani fuori e l'eventuale piano sottotetto che dovrà essere realizzato secondo la tipologia tradizionale della zona; nel caso di costruzioni con tipologia diversa non sono ammessi i riporti di terreno.
14. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
15. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
16. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.
17. In sede di iperpermesso di costruire convenzionato (C.C), per l'area adiacente Via IV Novembre, dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 18 mq per abitante insediabile, pari a 150 mc/ab; esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.3, punto 1, lettera c) e d).

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree residenziali di completamento' l'insieme di aree non edificate inserite negli insediamenti esistenti, o in lotti interclusi o di frangia agli stessi su porzioni di territorio edificato ed urbanizzato, destinate a completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 20% della superficie utile residenziale, l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; tale prescrizione è valida anche per gli interventi in aree non ancora dotate in modo completo di opere di urbanizzazione primaria.
6. Nelle altre aree gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto e, nei casi previsti, tramite unitario intervento edilizio diretto convenzionato (C.C) (ex concessione convenzionata).

Tipi di intervento ammessi:

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) completamento urbanistico;
 - e) nuova costruzione di edifici residenziali.

Parametri:

8. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Abitante insediabile	= 1 ab/150 mc di volume edificabile
- It (indice di densità territoriale)	= 0,80 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 40%
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 10,50 m
9. Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo e dei permessi di costruire convenzionati dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 18 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:
 - a) 6 mq per abitante insediabile di aree destinate a parcheggio;
 - b) 12 mq per abitante insediabile di aree destinate a verde.
 Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.3, punto 1, lettera c) e d).
10. Negli interventi tramite intervento edilizio diretto, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- If (indice di densità fondiaria)	= 1,00 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 40%
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6

- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
- H (altezza) = 10,50 m

Disposizioni particolari:

11. Limitatamente all'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza, a seguito di nuova edificazione, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRGC, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.3 punto 3 delle presenti norme.
12. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2, nel caso di tipologia a villetta, con riporto di terreno nel limite massimo di m 1,00 dalla quota del piano strada, è consentita la sola realizzazione di due piani fuori e l'eventuale piano sottotetto che dovrà essere realizzato secondo la tipologia tradizionale della zona; nel caso di costruzioni con tipologia diversa non sono ammessi i riporti di terreno.
13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
15. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.
16. In sede di pianificazione esecutiva, per l'area ricadente sul sedime della originaria Via XIII Martiri, sono valide le seguenti prescrizioni:
 - a) la convenzione urbanistica dovrà prevedere i modi per la cessione del nuovo sedime stradale a compenso di quello originario non più interessato dalla viabilità;
 - b) dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico di cui al precedente comma 9; dovranno essere reperite nel perimetro del piano esecutivo le sole aree destinate a parcheggio, le aree a verde coincidono con il lotto posto adiacente alla Chiesa di Madonna di Campagna, ricompreso in area a verde pubblico, e pari a circa mq 1.400 (mappale 99).
17. In sede di pianificazione esecutiva, per l'area posta a destra lungo la via Matteotti in uscita dall'abitato (in parte ad usi produttivi e in parte ad usi residenziali), è prescritto un unitario piano con la previsione di unico accesso a servizio degli insediamenti previsti.

Art. 3.3.9

Aree residenziali di nuova edificazione, pubblica e privata

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree residenziali di nuova edificazione' l'insieme di 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, non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione della loro contemporanea realizzazione, destinate per insediamenti residenziali di nuovo impianto.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.
3. Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno ammettere destinazioni d'uso compatibili con la residenza, in misura non superiore al 10% della superficie utile lorda complessiva prevista, comprendenti:
 - a) gli uffici privati, le attività terziarie direzionali minute, le sedi di associazioni;
 - b) l'artigianato di servizio, le attrezzature per il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrate sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Tipi di intervento ammessi:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
- a) nuovo impianto;
 - b) nuova costruzione di edifici residenziali.

Parametri:

7. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica (PEEP), devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- Abitante insediabile = 1 ab/100 mc di volume edificabile
 - It (indice di densità territoriale) = 1,00 mc/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 30%
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
 - H (altezza) = 10,50 m
8. Nella formazione di ciascun Piano per l'Edilizia Economica e Popolare dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, commi 1° e 2°, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 18 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:
- a) 6 mq per abitante insediabile di aree destinate a parcheggio;
 - b) 12 mq per abitante insediabile di aree destinate a verde.
- Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.3, punto 1, lettera c) e d).
9. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- Abitante insediabile = 1 ab/150 mc di volume edificabile
 - It (indice di densità territoriale) = 0,80 mc/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 30%
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
 - H (altezza) = 10,50 m
10. Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 18 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:
- a) 6 mq per abitante insediabile di aree destinate a parcheggio;
 - b) 12 mq per abitante insediabile di aree destinate a verde.
- Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.3, punto 1, lettera c) e d).

Disposizioni particolari:

11. Limitatamente all'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza, a seguito di nuova edificazione, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRGC, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.3 punto 3 delle presenti norme.
12. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2, nel caso di tipologia a villetta, con riporto di terreno nel limite massimo di m 1,00 dalla quota del piano strada, è consentita la sola realizzazione di due piani fuori e l'eventuale piano sottotetto che dovrà essere realizzato secondo la tipologia tradizionale della zona; nel caso di costruzioni con tipologia diversa non sono ammessi i riporti di terreno.
13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
15. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.

1. Il piano definisce 'Aree a verde privato' l'insieme di aree destinate o da destinare ad orti/frutteti familiari e giardini; in tali aree sussiste l'obbligo di mantenere e rispettare l'impianto vegetale a verde esistente e/o da integrare.
2. È ammessa, con esclusione delle aree comprese nella perimetrazione del nucleo antico, la costruzione di tettoie e corpi bassi adibiti unicamente al ricovero di attrezzi e mezzi per la cura e il mantenimento del verde, ed esclusivamente se non recuperabili all'interno dei volumi esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - superficie coperta massima consentita non superiore a mq 20 per unità immobiliare;
 - altezza massima tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60;
 - altezza massima all'estradosso della copertura m 2,80; eventuali coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, sono ammesse solo ai fini di adeguato inserimento ambientale con altri edifici a cui siano eventualmente addossate, nel qual caso l'altezza massima di colmo dovrà essere contenuta entro m 3,00;
 - distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a m 5,00;
 - distanza dai confini del lotto nulla; fatti salvi i diritti di terzi in materia di scarichi e vedute è possibile la costruzione in aderenza nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile;
3. È ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione di tipo A degli edifici esistenti all'atto di adozione del piano.
4. Non è ammessa alcuna modificazione del suolo se non finalizzata e necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; in questo caso saranno permessi i manufatti necessari per le opere di cui sopra.
5. Tali aree non interessano i conteggi per la determinazione della superficie territoriale e/o fondiaria o per i calcoli con parametri urbanistici ed edilizi.

CAPO 4° USI PRODUTTIVI

Art. 3.4.1

Norme generali

1. Si intendono adibiti ad usi produttivi le aree e gli edifici che vengono utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività produttive; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. Sono ammesse in tali aree destinazioni complementari ed integrative purché non moleste; edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree a destinazione produttiva potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.
3. Sono sempre ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche alle destinazioni d'uso, alle superfici utili, al numero di unità locali, finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi e al recupero o alla dotazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.
4. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su parere della ASL e/o ARPA, con ordinanza comunale, si richiederà entro tempi accettabili la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione di impianto in sede impropria.
5. La richiesta di titoli abilitativi per realizzare o per ampliare e/o adattare locali da adibirsi ad attività produttive industriali ed artigianali, dovranno essere preventivamente sottoposte dall'interessato alla ASL e/o ARPA competente per territorio perché provveda alla verifica di compatibilità.
6. Le richieste di titoli abilitativi 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, sul carico urbanistico indotto;
 - b) da una esauriente documentazione atta a dimostrare i requisiti degli impianti in riferimento alle norme vigenti in materia di accettabilità per rumori, odori, fumi, polveri, scarichi delle acque, nonché per l'allontanamento dei rifiuti solidi; l'adeguamento o la realizzazione delle necessarie attrezzature tecnologiche sono condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'uso degli impianti;
 - c) esaustiva dimostrazione delle quantità degli spazi destinati a parcheggi esistenti o da reperire.
7. Le norme di cui al presente articolo si applicano nei limiti e con le eventuali specificazioni previste dalle norme relative alle diverse aree produttive, di cui ai successivi articoli.

Art. 3.4.2

Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento

Definizione:

1. Comprendono le aree destinate ad attività produttive di tipo industriale ed artigianale sulle quali sono ammessi interventi di razionale completamento delle attività insediate, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere con il recupero delle infrastrutture e delle attrezzature.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni proprie sono gli impianti per attività industriali ed artigianali di produzione non nocive né moleste oltre a magazzini e depositi, al coperto e all'aperto, connessi con l'attività produttiva.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) uffici e laboratori funzionali all'esercizio dell'attività produttiva in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda del complesso di edifici costituenti l'unità locale, con la possibilità, fino a mq 150 massimi, per attività espositive e di vendita;
 - b) attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;

- c) i servizi aziendali e le attrezzature sociali per la vita associativa di detti insediamenti;
d) la residenza per titolari o custodi nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800; potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq 200.
4. Sono in contrasto le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie.
5. È ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 3° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.
- Modalità d'intervento:**
6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
7. In particolare sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi:
- a) gli interventi nelle aree perimetrare riportate nelle tavole di piano, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente;
 - b) gli interventi che interessano aree di pertinenza superiori a mq 2.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità produttive esistenti;
 - c) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità produttive superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda;
 - d) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle prescrizioni del PRGC la progettazione esecutiva avviene con Piani Particolareggiati e variante contestuale al PRGC; le modalità operative per il riuso delle aree rese libere è normato da specifica convenzione, di cui all'articolo 5.1.6.
8. Negli altri casi gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto.
- Tipi di intervento ammessi:**
9. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, degli articoli 3.4.1 e 4.3.3, sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
 - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.
- Parametri:**
10. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Ut (utilizzo territoriale) | = 0,80 mq/mq |
| - Uf (utilizzo fondiaria) | = 1,00 mq/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 50% |
| - df (visuale libera) | = articolo 1.2.6 |
| - dc (distanza confini) | = articolo 1.2.6 |
| - ds (distanza strade) | = articolo 1.2.6 o fasce di rispetto |
| - H (altezza) | = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici. |
| - Standards per impianti produttivi | = Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.3, punto 2 e punto 3. |

11. Negli interventi edilizi diretti devono essere rispettati i seguenti parametri:
- Uf (utilizzo fondiario) = 1,00 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 50 %
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6 o fasce di rispetto
 - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
 - Standards per impianti produttivi = Dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.3, punto 2 e 3.

Disposizioni particolari:

12. In aggiunta alle quantità previste a standards, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad insediamenti residenziali.
13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
15. Il lotto di completamento, azzonato con variante in itinere ed adiacente al "centro stagionatura dei formaggi" è destinato esclusivamente all'ampliamento della attività produttiva limitrofa esistente.
16. Per le aree ricadenti nell'abitato ed identificate con la lettera < R >, riconosciute compatibili con il contesto esistente, sono consentiti il mantenimento delle attività insediate ed i tipi d'intervento di cui al precedente comma 9° lettere a), b), d) e f), nel rispetto dei parametri del comma 11°; non sono ammesse modifiche e/o sostituzioni delle destinazioni d'uso in atto.

Art. 3.4.3

Aree industriali - artigianali di riordino e nuovo impianto

Definizione:

1. Comprendono le aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture e delle attrezzature; esse sono destinate alla rilocalizzazione di insediamenti esistenti e per insediamenti aggiuntivi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni proprie sono gli impianti per attività produttive industriali ed artigianali non nocive né moleste, oltre a depositi e magazzini connessi con l'attività produttiva.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- a) uffici e laboratori funzionali all'esercizio dell'attività produttiva in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda del complesso di edifici costituenti l'unità locale, con la possibilità, fino a mq 150 massimi, per attività espositive e di vendita;
 - b) attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
 - c) i servizi aziendali e le attrezzature sociali per la vita associativa di detti insediamenti;
 - d) la residenza per titolari o custodi nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800; potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq 200.
4. Sono in contrasto le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie.

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrate sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o

- privata e nei casi previsti di permessi di costruire convenzionati; lo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso all'intera previsione se la superficie impegnata è inferiore a mq 6.000; tale dato rappresenta, in tutti gli altri casi, l'estensione minima d'intervento.
- 5bis. L'ambito produttivo cartograficamente delimitato con ++++++ è assoggettato ad uno strumento urbanistico esecutivo unitario, esteso all'intera area perimetrata. Il SUE dovrà prevedere:
- una progettazione unitaria finalizzata a proporre una soluzione viabilistica atta ad evitare l'uscita diretta sulla SR 211 ed a distribuire in modo organico tutti i lotti;
 - l'indicazione di ambiti di attuazione sequenziali finalizzati a consentire la realizzazione degli insediamenti contestualmente alle opere di urbanizzazione, alla viabilità ed agli standard di legge;
 - le destinazioni proprie per detta area sono prevalentemente di tipo artigianale con impianti non nocivi né molesti, mentre per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al precedente comma 3°;
 - per detto ambito produttivo è fatto divieto di applicare le procedure di cui all'art. 17, comma 7°, della LR 56/77 s.m.i.
- Tipi di intervento ammessi:**
6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, degli articoli 3.4.1 e 4.3.3, sono ammessi interventi di:
- a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici produttivi;
 - b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi;
- Parametri:**
7. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:
- Ut (utilizzo territoriale) = 0,80 mq/mq
 - Uf (utilizzo fondiaria) = 1,00 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 50%
 - df (visuale libera) = 10 m
 - dc (distanza confini) = 5 m
 - ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
 - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici; numero 2 piani ammessi per uffici e residenza.
 - Standards per impianti produttivi = Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo o di permesso di costruire convenzionato dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.3, punto 2 e 3.
- Disposizioni particolari:**
8. In aggiunta alle quantità previste a standards, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad insediamenti residenziali.
9. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
10. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
11. In sede di pianificazione esecutiva, per l'area posta a destra lungo la via Matteotti in uscita dall'abitato (in parte ad usi produttivi e in parte ad usi residenziali), è prescritto un unitario piano con la previsione di unico accesso a servizio degli insediamenti previsti.
12. Per l'area posta in ingresso da Novara (ex Adimar), di cui alla variante parziale n. 1, sono valide inoltre le seguenti disposizioni:

- a) le destinazioni d'uso proprie del precedente comma 2° sono integrate con quelle relative alle attività produttive funzionali al processo della logistica delle merci quali magazzini di deposito, spazi di movimentazione per il carico e lo scarico delle merci, di parcheggio e sosta degli automezzi;
 - b) con la richiesta di permesso di costruire convenzionato, devono esse puntualmente predisposti:
 - 1) il progetto degli edifici con particolare motivazione delle destinazioni d'uso assunte e alla tipologia;
 - 2) i progetti delle opere di urbanizzazione primaria, soprattutto del nodo di accesso all'area e dell'illuminazione fronte strada e fatta salva ogni determinazione assunta dell'ente proprietario;
 - 3) il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria, soprattutto delle aree a standard e a verde aggiuntivo del precedente comma 8°, al fine di consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni e dei percorsi interni ricercando la complessiva valorizzazione del contesto finale, compresa la scelta di adeguate essenze arboree in diretto rapporto con l'area agricola con vocazione a parco adiacente;
 - 4) la convenzione che disciplini modalità, caratteri, tempi della realizzazione e quanto altro prescritto in merito all'art. 5.1.5 delle NTA.
13. Per l'area posta in uscita verso Nibbiola di cui alla variante parziale n. 1, sono valide inoltre le seguenti disposizioni:
- a) il parametro U_f (utilizzo fondiaria) è pari a 0,5 mq/mq; il parametro R_c (rapporto di copertura) è pari al 25%;
 - b) con la richiesta di permesso di costruire convenzionato, deve essere predisposta apposita convenzione che disciplini modalità, caratteri, tempi della realizzazione e quanto altro prescritto in merito all'art. 5.1.5 delle NTA.

CAPO 5° USI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVO - ALBERGHIERI

Art. 3.5.1

Norme generali

1. Si intendono adibiti ad usi commerciali le aree e gli edifici che vengono utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività commerciali; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. Sono ammesse destinazioni complementari ed integrative purché non moleste; edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree a destinazione commerciale potranno essere mantenuti, consolidati o ampliati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.
3. Sono in tutti i casi ammessi sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche alle destinazioni d'uso, alle superfici utili, al numero di unità locali, finalizzati all'adeguamento tecnologico e di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.
4. Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia di cui al successivo art. 3.5.4.
5. Si intendono adibiti ad usi terziario direzionale le aree e gli edifici che vengono utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività direzionali quali uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc.), attività direzionali pubbliche e private; 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.
6. Si intendono adibiti ad usi ricettivo alberghiero le aree e gli edifici che vengono utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività ricettive, per la ristorazione e pubblici esercizi; 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.
7. Le norme di cui al presente articolo si applicano nei limiti e con le eventuali specificazioni previste dalle norme relative alle diverse aree commerciali, terziarie direzionali, ricettive, di cui ai successivi articoli.

Art. 3.5.2

Aree commerciali di nuovo impianto

Definizione:

1. Comprendono le aree destinate ad insediamenti commerciali di nuovo impianto.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni proprie sono gli esercizi commerciali al dettaglio (tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.4) e all'ingrosso oltre a depositi e magazzini connessi con l'attività commerciale medesima.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) uffici funzionali all'esercizio dell'attività commerciale;
 - b) attività di artigianato di servizio in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda del complesso di edifici costituenti l'unità locale;
 - c) attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
 - d) i servizi aziendali e le attrezzature sociali per la vita associativa di detti insediamenti;
 - e) la residenza per titolari o custodi nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800; potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata al commercio non sia inferiore a mq 200.
4. Sono in contrasto le attività escluse dalle destinazioni proprie e ammesse.

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrate sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Tipi di intervento ammessi:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, degli articoli 3.5.1 e 3.5.4, sono ammessi interventi di:

- a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici commerciali;
- b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi;

Parametri:

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

- Ut (utilizzo territoriale) = 0,50 mq/mq
- Uf (utilizzo fondiaria) = 1,00 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 50 %
- df (visuale libera) = 10 m
- dc (distanza confini) = 5 m
- ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
- Standards impianti commerciali = Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di produttivo artigianale, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.3, punto 2 e 3.

Disposizioni particolari:

8. All'interno delle aree commerciali è ammessa la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti comprensivi, eventualmente, delle attività accessorie quali impianti di lavaggio e officine di riparazione; per ulteriori disposizioni e precisazioni, i riferimenti sono alla D.G.R. 31.01.2000 n. 48-29266.
9. In aggiunta alle quantità previste a standards, 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.
10. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
11. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Art. 3.5.3**Aree per impianti ricettivo alberghieri e del tempo libero****Definizione:**

1. Comprendono le aree ove esistono, o sono previsti, insediamenti di tipo ricettivo - alberghiero e attività del tempo libero.

Destinazioni proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni proprie sono gli edifici e le attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli insediamenti sopra definiti quali alberghi, pensioni, motel, attività per la ristorazione, pubblici esercizi, sale per riunioni e convegni, per lo spettacolo e la musica.
3. Le destinazioni ammesse sono le abitazioni limitatamente a quelle per il custode e il gestore, nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800, i servizi complementari all'attività alberghiera, i servizi gestionali.

4. Le destinazioni in contrasto sono ogni altra destinazione non prevista dai punti precedenti, compresa la destinazione d'uso ai fini residenziali fissa o stagionale, nonché i campeggi.

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrate o per le quali è prevista la pianificazione esecutiva sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. Negli altri casi gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento ammessi:

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti e dei parametri di seguito riportati, sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - c) demolizione con o senza ricostruzione;
 - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici ricettivi alberghieri;
 - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

8. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Ut (utilizzo territoriale) | = 0,50 mq/mq |
| - Uf (utilizzo fondiaria) | = 1,00 mq/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 50 % |
| - df (visuale libera) | = 10 m |
| - dc (distanza confini) | = 5 m |
| - ds (distanza strade) | = 10 m o fasce di rispetto |
| - H (altezza) | = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici |
| - Standards ricettivo-alberghieri | = Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.3, punto 3. |
9. Negli interventi edilizi diretti devono essere rispettati i seguenti parametri:
- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Uf (utilizzo fondiaria) | = 1,00 mq/mq |
| - Rc (rapporto di copertura) | = 50% |
| - df (visuale libera) | = articolo 1.2.6 |
| - dc (distanza confini) | = articolo 1.2.6 |
| - ds (distanza strade) | = articolo 1.2.6 o fasce di rispetto |
| - H (altezza) | = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici |
| - Standards ricettivo-alberghieri | = Dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.3, punto 3. |

10. In aggiunta alle quantità previste a standards, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad insediamenti residenziali.
11. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
12. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

1. Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali è subordinato all'adeguamento da parte comunale ai disposti di cui all'art. 6, comma 5° del D.lgs. 114/98 e dell'art. 4 della LR 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR n. 59/10831 del 24.03.2006.

CAPO 6° USI AGRICOLI

Art. 3.6.1

Aree agricole

1. Le aree destinate alle attività agricole sono classificate nelle tavole in scala 1:5.000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le aree senza altra specifica destinazione.
2. Esse sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non solo come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
3. Eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo costituiranno automatica richiesta di variante al PRGC da recepire nelle forme e con le procedure previste dalla legge regionale 56/77 s.m.i..
4. Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo e il passaggio di opere di urbanizzazione al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.
5. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti; in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono superare nel complesso un volume di mc 1.500; nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.
6. È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purché ricadenti in territorio comunale e per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio, o gli edifici, per la residenza rurale non superi i mc 1.500.
7. Entro i limiti stabiliti dai precedenti commi 5° e 6°, sono consentiti gli interventi in materia di attività agrituristica nel rispetto dei programmi regionali e provinciali vigenti.
8. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a <non aedificandi> e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione; analogamente non sono ulteriormente utilizzabili, per servire nuove strutture e attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture e attrezzature rurali.
9. Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate ai soggetti attuatori indicati alle lettere a), b) e c) del 3° comma dell'articolo 25 della legge regionale 56/77 modificato con legge regionale 61 e 62 del 6.12.1984.
10. La richiesta di nuovi interventi per attrezzature ed abitazioni dovrà essere corredata da una relazione documentata che dimostri:
 - a) la necessità dell'intervento rapportata alle dimensioni ed ai programmi dell'azienda;
 - b) l'inadeguatezza di eventuali strutture esistenti per le quali dovrà essere, secondo il loro stato, previsto il riutilizzo o la demolizione;
 - c) nel caso di attrezzature atte ad ampliamento zootecnico, in particolare suinicolo, dovrà essere precisato il sistema di eliminazione dei liquami.
11. Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori nelle aree agricole è subordinato alla presentazione all'Organo competente di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
 - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - b) le classi di colture in atto e in progetto documentate che saranno verificate dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo;
 - c) il vincolo per il trasferimento di cubatura edilizia ai fini edificatori e l'indicazione dei terreni <non aedificandi> che vengono vincolati con l'atto d'impegno;
 - d) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola per una durata non inferiore a 20 anni;
 - e) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti (oltre a quelle stabilite dall'art. 69 della legge regionale 56/77 s.m.i.) relative al trasferimento dell'immobile al patrimonio comunale nel caso di inadempienza.

12. L'atto, con riferimento all'apposito modello di cui al Regolamento Edilizio, è trascritto a cura dell'Organo competente comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.
13. Non sono soggetti a tale atto d'impegno gli interventi previsti dalle lettere d), e), f), dell'articolo 9 della legge n. 10/77 e precisamente:
 lettera d): risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie u. lorda delle residenze rurali;
 lettera e): modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
 lettera f): opere di urbanizzazione primaria.
14. È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura, di cui alla legge regionale 12.10.1978 n. 63, successive modificazioni ed integrazioni.
15. Nei casi di cui al comma precedente, non comporta mutamento della destinazione d'uso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali non hanno l'obbligo di richiedere alcun titolo abilitativo.
16. Le trasformazioni del suolo dovranno essere documentate ed autorizzate; in particolare:
 - gli spianamenti e le bonifiche agrarie;
 - la rimozione o lo spostamento di fossi, fontane, canali di irrigazione;
 - l'abbattimento o la messa a dimora di alberi di alto fusto;
 - le trasformazioni del suolo atte a migliorare la resa produttiva dello stesso nel rispetto degli assetti ambientali, idrici, idrogeologici e della salute pubblica.
17. Deve essere rispettata, in ogni caso, la distanza minima di m 100 da ogni vicina area residenziale o destinata ad altro uso e delimitata dal PRGC, per tutti gli interventi di nuovo impianto con particolare riferimento alle strutture agricole, alle superfici colturali, alla residenza agricola; tale fascia di rispetto è da intendere come doverosa salvaguardia dei tessuti edificati esistenti o previsti.
18. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su parere della ASL e/o ARPA, con ordinanza comunale, si richiederà entro tempi accettabili la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione di impianto in sede impropria.
19. Ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria saranno considerate le colture realmente esistenti 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.
20. Con riferimento alla classificazione di cui alla legge regionale 56/77 articolo 25, successive modificazioni ed integrazioni, gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti:

- terreni a seminativo di tipo cerealicolo e foraggero:	0,02 mc/mq
- terreni a seminativo sommerso (risaia):	0,02 mc/mq
- terreni a prato:	0,02 mc/mq
- terreni a colture specializzate (frutteti e vivai):	0,03 mc/mq
- terreni a bosco ceduo e per coltivazione industriale del legno: (in misura non superiore a 5 ha per azienda)	0,01 mc/mq
- terreni a bosco naturale:	0,01 mc/mq
21. L'area posta tra le aree agricole con vocazione a parco (art. 4.3.4) e le aree industriali- artigianali (art. 3.4.2), ricondotta alla destinazione agricola con Variante strutturale n. 2 al PRGC adottata con le delibere comunali n. 36 del 5.12.2003 e n. 9 del 20.5.2005, è sottoposta alle norme dell'art. 4.3.3.

Art. 3.6.2

Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato

Definizione:

1. Comprendono le aree ove sono insediate aziende agricole con edifici rurali nell'abitato; tenuto conto dei processi storici di formazione dell'agglomerato urbano e dei suoi caratteri originari, esse sono ritenute compatibili con le altre destinazioni d'uso prevalenti esistenti.
2. Per esse è previsto un graduale allontanamento dal centro edificato ammettendo soltanto contenuti interventi di ampliamento e completamento degli edifici esistenti a destinazione rurale.

Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. Le destinazioni d'uso proprie sono i depositi per il magazzinaggio dei prodotti agricoli, il ricovero degli attrezzi e degli automezzi agricoli, oltre alla residenza rurale nella misura massima di due alloggi per ogni nucleo familiare addetto all'azienda e fino ad un massimo di mc 800.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono le stalle ed i ricoveri stabili per animali, tollerando solo quelli esistenti fino ad esaurimento dell'attività in corso e nel rispetto delle norme igieniche e sanitarie, nonché le attività giudicate nocive e moleste.

Modalità d'intervento:

5. Per gli ambiti ricompresi nel perimetro del nucleo antico sono valide le norme di cui all'art. 3.3.3 e 3.3.4.
6. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto.
7. Gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive agricole esistenti è acconsentibile esclusivamente previa variante contestuale al PRGC.

Tipi di intervento ammessi:

8. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, degli articoli 3.6.1 e 4.3.3, sono ammessi interventi di:
 - a) allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c) risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ad esclusione delle attrezzature adibite a zootecnia e/o lavorazioni nocive o moleste;
 - e) demolizione con ricostruzione degli edifici destinati a residenza rurale e accessori alla residenza;
 - f) ampliamento di edifici rurali, fino al 20% della superficie coperta e comunque non superiore a mq 500, ad esclusione delle attrezzature adibite a zootecnia e/o lavorazioni nocive o moleste e sempre che tali edifici non siano inseriti nei nuclei antichi;
 - g) ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale rurale da attuare prioritariamente con il recupero di casseri o fabbricati rurali esistenti nell'area.

Parametri:

9. Negli interventi tramite intervento edilizio diretto devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Rc (rapporto di copertura)	= 40 %
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 10,00 m o pari a quella esistente

Disposizioni particolari:

10. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ampliamento per sistemazioni igieniche o tecniche, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% del volume esistente, fino al massimo di mc 200 anche se eccedenti gli 800 mc massimi previsti; è comunque consentito un aumento <una tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25.
11. 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.
12. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.

Art. 3.6.3 Aree agricole, nuclei rurali, cascine con presenze extragricole**Definizione:**

1. Comprendono le aree agricole, gli insediamenti a cascine sparse con sostanziale permanenza di attività agricole (residenza rurale frammista ad attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini) e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.

2. Le tavole di piano contengono la delimitazione dei nuclei rurali per i quali sono valide, in particolare, le disposizioni contenute nei successivi commi 13°, 14° e 15°.

Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. Le destinazioni proprie sono quelle specificamente agricole colturali, la residenza rurale e le attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini.
4. Le destinazioni ammesse sono unicamente allevamenti, locali per la lavorazione di prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e dei prodotti dell'azienda (carni, latte, cereali), essiccatoi, latterie, caseifici, depositi; sono ritenute compatibili, in volumetrie esistenti, le attività espositive - documentarie connesse con l'agricoltura e le sue modificazioni locali.
5. Le destinazioni in contrasto sono quelle diverse dalle destinazioni proprie e ammesse e quelle giudicate nocive e moleste.

Modalità d'intervento:

6. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento ammessi:

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, degli articoli 3.6.1 e 4.3.3, sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - c) demolizione con o senza ricostruzione;
 - d) sostituzione edilizia;
 - e) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - f) nuova costruzione di edifici produttivi agricoli;
 - g) nuova costruzione di edifici residenziali rurali.

Parametri per le attrezzature agricole e zootecniche:

8. Negli interventi tramite intervento edilizio diretto devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Rc (rapporto di copertura)	= 25 % sul totale area asservita alle costruzioni
- dc (distanza confini)	= 10,00 m
- ds (distanza strade)	= 30,00 m regionali e provinciali o fasce di rispetto
- ds (distanza strade)	= 20,00 m comunali o limiti fasce di rispetto
- ds (distanza strade)	= 10,00 m vicinali - interpoderali o fasce di rispetto
- H (altezza)	= 7,50 m (salvo particolari attrezzature)
- distanza minima	= tra le strutture di allevamento da ogni vicina area esterna delimitata dal PRGC: 300 m(per suini) 200 m(per avicunicoli) 100 m(per altri animali)

Parametri per la residenza rurale:

9. Negli interventi tramite intervento edilizio diretto devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- If (indice di densità fondiaria)	= classe d'uso agricolo (art. 3.6.1, comma 20°)
- Rc (rapporto di copertura)	= 25 % sul totale area asservita alle costruzioni
- df (visuale libera)	= 10,00 m anche per edifici non residenziali
- dc (distanza confini)	= 5,00 m
- ds (distanza strade)	= 30,00 m regionali e provinciali o fasce di rispetto
- ds (distanza strade)	= 20,00 m comunali o fasce di rispetto
- ds (distanza strade)	= 10,00 m vicinali - interpoderali o fasce di rispetto
- H (altezza)	= 7,50 m (salvo altezze maggiori preesistenti)
- distanza minima	= tra le abitazioni rurali e le attrezzature destinate al ricovero animali: 30 m.

Disposizioni particolari:

10. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ristrutturazione edilizia ai fini distributivi ed igienici, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% del volume esistente, fino al massimo di mc 150, anche se eccedenti i mc 1.500 massimi previsti; tali ammissibilità sono

- principalmente finalizzate al recupero delle strutture agricole esistenti con interventi orientati al rispetto e alla valorizzazione della tipologia edilizia esistente, con particolare attenzione alla composizione architettonica delle facciate, delle altezze, delle aperture, dell'andamento delle coperture.
11. Per le aree destinate ad infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamenti di animali è prescritta una superficie libera pari ad almeno 2/3 dell'intero lotto.
 12. È ammessa la realizzazione di piccole tettoie o costruzioni rurali destinate al ricovero degli animali, fino a mq 20 di superficie coperta, anche per soggetti non aventi titolo agricolo.
 13. All'interno dei nuclei rurali, così come perimetrati, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere rivolti in modo prevalente alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e ad una migliore utilizzazione delle volumetrie esistenti.
 14. Sugli edifici esistenti, ricompresi nei nuclei rurali, limitatamente ai casi riportati nelle tavole di piano e adibiti ad usi extragricoli o abbandonati, purché accatastati e/o autorizzati, sono ammessi interventi anche da parte di soggetti attuatori non aventi titolo agricolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'impianto originario, da documentare, deve essere mantenuto e valorizzato e sono inedificabili le parti libere di terreno di proprietà delimitate nel perimetro del nucleo così come riportate nelle tavole di piano; tutti gli interventi dovranno delimitare l'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici nel rispetto dell'indice fondiario di 1,00 mc/mq e del rapporto di copertura del 30%;
 - b) gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie; per il manto di copertura è d'obbligo l'uso di coppi o materiale laterizio;
 - c) per gli edifici destinati a residenza rurale in uso, con presenze extragricole e con possibilità di documentare tale uso attuale, è confermata la destinazione d'uso residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B; è comunque consentito un aumento <una tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25 ai fini distributivi ed igienici;
 - d) per gli edifici destinati a residenza rurale non in uso, con possibilità di recupero anche ai fini extragricoli, ma riutilizzabili senza cambiamento della destinazione d'uso, è confermata la destinazione d'uso residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione con ricostruzione; è comunque consentito un aumento <una tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25 ai fini distributivi ed igienici;
 - e) per i volumi agricoli abbandonati o non in uso, adattabili e recuperabili ai fini residenziali e/o a pertinenza per la residenza, previa approvazione di un piano di recupero, sono ammessi interventi di recupero delle volumetrie presenti, con aumenti del 10% del volume esistente e fino ad un massimo di mc 150, ai fini distributivi ed igienici; dovrà essere verificato l'indice fondiario non superiore a 1,00 mc/mq e il rapporto di copertura non superiore al 30%;
 15. Per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi sul territorio agricolo, si richiama l'articolo 1.2.3 alla definizione di <Area urbanizzata> nel quale si espongono le condizioni per il rilascio di concessioni ove manchino alcune opere di urbanizzazione.

TITOLO IV

CAPO 1° NORME GENERALI - VINCOLI IDRO - GEOLOGICI

Art. 4.1.1

Norme generali

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

Art. 4.1.2

Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e d'idoneità all'utilizzazione urbanistica

1. Lo studio, condotto conformemente alla Circ. 7/LAP, ha individuato quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche 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 di idoneità all'utilizzazione urbanistica.
3. Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sul seguente elaborato grafico che fa parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione: 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 Circ. 7/LAP), oltre che sulla tav. PR 8.
4. L'inserimento di una zona in una determinata classe di 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 di cui al D.M. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"
 - tutte le norme di carattere geologico, geotecnico ed idrogeologico presenti nella L.R. 56/77 e s.m.i. e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989 n. 16/URE
 - 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
 - le disposizioni previste dal Testo Unico sull'uso delle acque approvato con D.L. 11/05/99 n. 152
 - 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
 - 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, ai sensi del DPR 236/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16 aprile 1987, n.183 e del D.L. 11 maggio 1999 n. 152.

Art. 4.1.3**Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private**

1. I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 marzo 1988 n.127 e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n. 30483, dai risultati di indagini geotecniche e ove necessario geologiche. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione geotecnica", che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988, n.127 prevede anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una "Relazione geologica" a firma di professionisti abilitati e parte integrante del progetto.
2. Le indagini sui corsi d'acqua devono sempre prevedere una "Relazione idrologica ed idraulica" che, partendo dai dati meteorologici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da "Relazioni idrauliche" che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

Art. 4.1.4**Norme generali di carattere idrogeologico**

1. Si ribadisce che 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.
2. 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.
3. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:
 - non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico
 - per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" cioè senza restringimenti mediante tombature o similari
 - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti
 - non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque
 - non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini
 - con riferimento agli obblighi previsti dagli 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. 4.1.5**Classi d'idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica**

1. Il territorio comunale è classificato secondo le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, secondo la Circ. P.G.R. 6 maggio 1996 n. 7/LAPe s.m.i.:
 - Classe I
 - Classe II
 - Classe IIIa.
2. Classe I:
 - Secondo la Circ. 7/LAP la Classe I è prevista per "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi pubblici e privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988".

- L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo ed alla stabilità dell'area ed alla possibile presenza di falda freatica.

3. Classe II:

- Ai sensi della Circ. 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. 11 marzo 1988 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".
- In particolare, per il territorio in oggetto la Classe II individua: Aree potenzialmente soggette ad allagamenti connessi alla scarsa manutenzione del reticolato idrografico secondario, Aree dove le moderate condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non condizionarne l'utilizzazione urbanistica, Locale interferenza della falda freatica con le strutture di fondazione, Edificabili con prescrizioni.
- Sono classificate in Classe II le aree rappresentative del recapito della rete di drenaggio superficiale, coincidenti con aree a valenza ambientale (valletta del Cavo Rì) Individua inoltre l'estrema porzione occidentale della fascia C relativa al Torrente Terdoppio - Roggia Cerana definita dal P.A.I. e rappresentativa dell'area esondabile per piena catastofica.
- All'interno della Classe II sono definite le seguenti prescrizioni:
 - vietati movimenti terra per interventi di rimodellamento delle superfici o eventuali riquotature
 - sono vietati innalzamenti artificiali
 - l'edificabilità è subordinata alla caratterizzazione geologico-tecnica puntuale, che dovrà verificare la tipologia dei terreni interferenti con le strutture di fondazione, che potrebbero possedere scadenti proprietà geologico-tecniche
 - nel caso di insediamenti abitativi il primo piano abitabile dovrà essere posto ad almeno quota + 1 metro da p.c.
 - è vietata la costruzione di locali interrati.
- Eventuali progetti dovranno essere eseguiti prevedendo la caratterizzazione geologico-tecnica ed idrogeologica, sulla base dei contenuti del D.M. 11/3/1988, n.127.
- Non sono ammessi quegli interventi che prevedano la modifica del reticolato idrografico superficiale che determinino un peggioramento delle condizioni di drenaggio di tali aree. Non sono ammesse tombinature del reticolato idrografico

4. Classe IIIa:

- La Classe IIIa identifica porzioni di territorio inedificate aventi caratteristiche geomorfologiche che le rendono inidonee a nuovi insediamenti per fenomeni di diffuso allagamento del reticolato idrografico principale (sistema Torrente Arbogna - Cavo della Mensa Vescovile), caratterizzati da bassa energia e da trasporto solido di tipo limoso, inedificabili. Ancora in Classe IIIa sono state classificate le fasce identificate lungo il tracciato del Canale Quintino Sella e del Rio Senella.
- Sono inoltre da ascrivere alla Classe IIIa tutte le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, dei fontanili e dei rami principali del reticolato idrografico minore, per una profondità pari a 10 metri su ciascuna sponda.
- Nelle aree comprese in Classe IIIa 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 tombature;
- 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.
- Nel caso della presenza di edifici isolati non evidenziati dalla cartografia, si applicano le limitazioni previste alla classe IIIb, e più precisamente sono ammesse unicamente trasformazioni che non aumentino il carico antropico, intendendo, secondo l'art. 7.3 della Circ. 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.
- In sintesi sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione 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.

Art. 4.1.6

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 D.G.R. 21 febbraio 1994, n.89-32504, che si richiama integralmente.
2. Ai sensi degli art. 5 e 6 del DPR 236 del 24 maggio 1988, modificati dall'art. 21 del D.L. 11/05/99 n.152, per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili valgono le seguenti norme:

Zona di tutela assoluta:

è l'area immediatamente circostante le captazioni, è individuata dal cerchio di raggio pari a 10 metri rispetto al punto di captazione ed alle infrastrutture di servizio. Qualora siano presenti aree edificate, sugli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico inquinante.

Zona di rispetto ristretta:

è definita sulla base dell'isocrona a 60 giorni, in essa sono vietate tutte le attività e destinazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 236/88 come modificato dal D.L. 11/05/99, n.152 e più precisamente:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecnologie agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quantitative e qualitative della risorsa idrica;

- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta e demolizione, rottamazione autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione del bestiame nella Zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività elencate, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Regione disciplina le seguenti strutture od attività:

- fognature
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione
- opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione
- le pratiche agronomiche ed i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera c).

Zona di rispetto allargata:

è la porzione di territorio compresa tra la Zona di rispetto ristretta e l'isocrona 180 giorni. Sono vietate le seguenti attività:

- dispersione, ovvero immissione in fossi ed in canali irrigui non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- immissione nel sottosuolo di qualsiasi forma di scarico;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti.

CAPO 2° FASCE DI RISPETTO

Art. 4.2.1

Fascia di rispetto di strade - nodi viari

1. Nella fascia di rispetto a protezione delle strade, degli incroci, dei nodi viari, individuata nelle tavole di piano nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti e in relazione alla classificazione di cui all'articolo 3.2.1, è vietata ogni nuova edificazione al fine di garantire la sicurezza del traffico, la possibilità di ampliare o di integrare i sedimi stradali, nonché di costruire ulteriori allacciamenti.
2. La profondità di detta fascia, a partire dal confine stradale e da misurarsi in orizzontale con perpendicolare all'asse della strada, non può essere inferiore a:
 - a) fuori dai centri abitati, nelle aree agricole:
 - 1) m 30,00 per le strade di tipo C (regionali);
 - 2) m 20,00 per le strade di tipo C (provinciali);
 - 3) m 20,00 per le strade di tipo F (comunali);
 - 4) m 10,00 per le strade di tipo F (vicinali e interpoderali);
 - 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);
 - 3) m 10,00 per le strade di tipo F (vicinali e interpoderali).
3. Sono fatte salve fasce maggiori riportate nelle tavole di piano.
4. All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
 - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela, compresi gli impianti di distribuzione di carburanti purché, per questi ultimi, la distanza tra i medesimi sia superiore a m 250, sia rispettata la distanza di almeno m 150 dalle aree residenziali, sia formata apposita aiuola spartitraffico di almeno m 2,00 per separare l'area di servizio dalla strada e siano compatibili con le prescrizioni di carattere commerciale;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
5. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per gli edifici rurali ed esclusivamente per la parte a destinazione residenziale sono ammessi, per sistemazioni igieniche o tecniche, aumenti del volume fino ad un massimo del 20% del volume preesistente; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto al bene da salvaguardare.
6. Il rilascio di titoli abilitativi per gli eventuali interventi è subordinato al nulla-osta rilasciato dall'Ente proprietario della strada, per quanto di sua competenza.
7. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
8. Le norme relative al distacco degli edifici, alla distanza delle recinzioni e dei muri di cinta e agli accessi, sono riportate ai precedenti articoli 1.2.6, 2.4.3, 3.2.2.
9. Per quanto non evidenziato od in contrasto, valgono i disposti di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285 integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147.

Art. 4.2.2

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

1. Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nelle tavole di piano nel rispetto dell'articolo n. 29 della legge regionale 56/77 s.m.i. e della legge 431/85, ascrivibile alla Classe IIIa della Circolare 7/LAP, è vietata ogni nuova edificazione.

2. La profondità di detta fascia, a partire dal limite della fascia direttamente asservita o dal limite demaniale, e fatte salve fasce maggiori riportate nelle tavole di piano, 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. Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione, fatte salve eventuali fasce riportate nelle tavole di piano a protezione del bene oggetto di tutela. Si richiama in ogni caso il rispetto del R.D. 25.07.1904 n. 523 (cfr. Circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.10.1998 n. 14 LAP/PET) che prescrive una fascia di m 10,00 anche in difformità di rappresentazione cartografica.
4. La fascia di rispetto lungo scolmatori, colatori, cavi irrigui, rogge, fossi di importanza primaria è pari a m 10,00 dal piede esterno degli argini maestri se esistenti o dal ciglio superiore; per quelli di importanza secondaria, anche se non riportata nelle tavole di piano, è pari a m 5,00.
5. Le sorgive e i fontanili, non destinate all'uso umano, vanno salvaguardati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - 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 una lunghezza minima di m 50; la flora spontanea che cresce sulle sponde e nel primo tratto è protetta.
6. I corsi d'acqua, le sorgive e i fontanili, esistenti nel territorio o comunque che lo attraversano, devono essere tenuti in esercizio in perfetto ordine idrico dai proprietari degli stessi; in modo particolare per i corsi che svolgono funzioni scolmatrici nei regimi di piena, occorre prevedere opere che ne garantiscano la funzionalità; tali opere potranno essere realizzate anche dalla Amministrazione comunale, a spese della proprietà, in caso di inadempienza della stessa.
7. All'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
 - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti oltre ai soli interventi di recupero ambientale.
8. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse e tutte le altre prescrizioni e vincoli.
9. Il rilascio di titoli abilitativi per gli eventuali interventi è subordinato al nulla-osta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.
10. La possibilità di eseguire nuovi interventi di carattere urbanistico e/o edilizio in tali fasce è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologico - tecniche atte a verificare la compatibilità delle opere con lo stato dei luoghi al fine di poter, eventualmente, ridurre l'estensione delle stesse con specifica variante del PRGC.
11. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

Art. 4.2.3

Fascia di rispetto delle ferrovie

1. Nella fascia di rispetto delle ferrovie, individuata nelle tavole di piano nel rispetto del D.P.R. 11.7.80 n. 753, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di dette fasce, da misurarsi in proiezione sul piano orizzontale dal limite di occupazione della più vicina rotaia, è pari a m 30. Tale profondità, riportata nelle tavole di piano, ha valore indicativo e deve essere verificata con misurazioni in loco.
3. Eventuali deroghe in materia possono essere autorizzate dagli Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato in ottemperanza all'art. 60 del citato Decreto.
4. Sono ammesse opere pubbliche, anche residenziali, funzionali alle strade ferrate, i depositi di materiale ferroviario, per le quali vale comunque il regime delle pertinenze.
5. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:

- a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
6. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volume né di superficie coperta.
 7. Il rilascio di titoli abilitativi per gli eventuali interventi ammessi è subordinato al nulla - osta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela.
 8. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

Art. 4.2.4

Fascia di rispetto del cimitero

1. Nella fascia di rispetto a protezione dell'impianto cimiteriale, individuata nelle tavole di piano, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, delimitata con apposito perimetro misurato a partire dalla faccia esterna del muro perimetrale, ha una estensione minima di m 150; con riferimento ai dispositivi di parziale riduzione (approvazione del Co.Re.Sa. e decreto del Sindaco), la fascia è ridotta in prossimità degli insediamenti esistenti.
3. All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
 - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili, di parchi pubblici anche attrezzati;
 - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
4. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volume né di superficie coperta.
5. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

Art. 4.2.5

Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici

1. Nella fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici pubblici, individuate nelle tavole di piano, è vietata, di norma, ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, individuata con apposito perimetro e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è così distinta:
 - a) Acquedotti (pozzi di captazione): con riferimento alla ridefinizione della zona di rispetto, di cui al D.G.R. n. 82-7313 del 25.03.1996 che si richiama espressamente, sono previsti tre livelli di vincolo:
 - 1) zona di tutela assoluta, avente forma circolare con il raggio di m 10 attorno a ciascuna opera di captazione; si richiamano le prescrizioni dell'art. 4.1.6;
 - 2) zona di rispetto ristretta, avente forma sub-ellittica; si richiamano le prescrizioni dell'art. 4.1.6;
 - 3) zona di rispetto allargata, avente forma sub-ellittica; si richiamano le prescrizioni di cui al D.G.R. n. 82-7313 del 25.03.1996 e quelle dell'art. 4.1.6.

b) Depuratori e trattamento reflui: c) Gasdotti (centraline di riduzione): d) Elettrodotti:	m 100 misurati dal perimetro delle aree per impianti urbani < IU > anche in presenza di diverse indicazioni grafiche; nel caso di eliminazione dell'impianto si prevede l'automatica decadenza della fascia di rispetto; in tali fasce è prescritta la realizzazione di barriere piantumate avente la funzione di esercitare un adeguato filtro igienico - ambientale. m 20. Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità ai conduttori di energia elettrica di media e alta tensione, devono rispettare dagli stessi le distanze prescritte dal D.P.C.M. 23 aprile 1992 e dal D.C.P.M. 28 settembre 1995 - anche in presenza di diverse indicazioni grafiche - nonché quelle che saranno indicate dall'E.N.E.L. nel nulla - osta rilasciato all'interessato che ne deve fare richiesta e allegarlo alla richiesta presentata al Comune prima del rilascio di titoli abilitativi.
3. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione: a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela; b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi; c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili; d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti con il divieto allo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, di cui al D.P.R. 236/88 articolo 2 lettera a). 4. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse. 5. Il rilascio di titoli abilitativi per gli eventuali interventi è subordinato al nulla - osta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza. 6. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.	
Art. 4.2.6	Classificazione acustica del territorio
1. Il Comune dotandosi, ai sensi dell'art. 6 della LR 52/2000, del "<i>Piano di classificazione acustica</i>" a cui si rimanda, persegue il principio di garantire, in ogni porzione del territorio, i livelli d'inquinamento acustico ritenuti compatibili con la destinazione d'uso e le attività umane in essa svolte. 2. A seguito dell'adozione del "<i>Piano di classificazione acustica</i>", i soggetti interessati dovranno presentare, unitamente alla domanda per il rilascio di titoli abilitativi, la documentazione previsionale di impatto acustico o la valutazione del clima acustico, elaborate rispettivamente ai sensi degli artt. 10 e 11 della LR 52/2000. 3. Ai sensi dell'art. 14 della LR 52/2000, i titolari di imprese produttive sia di beni sia di servizi che provocano rumore, nonché di impianti o attività rumorose, entro sei mesi dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del provvedimento comunale di classificazione acustica, verificano la compatibilità delle emissioni sonore generate con i valori limite stabiliti e, se necessario, provvedono ad adeguarsi. 4. Eventuali deroghe per cantieri, manifestazioni ed attività di cui all'art. 9 della LR n° 52/2000 possono essere rilasciate dal Comune indicando i limiti temporali delle stesse oltreché eventuali prescrizioni per ridurre al minimo il disturbo arrecato.	

CAPO 3° VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA STORICO - AMBIENTALE

Art. 4.3.1 Edifici ed ambiti di valore storico - ambientale e/o documentario

1. Sono interessati gli edifici, i monumenti isolati, i manufatti, compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/02 o individuati nelle planimetrie del PRGC ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 56/77 successive modificazioni e integrazioni, con le rispettive aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario della tradizione, interni ed esterni al nucleo antico.
2. Tutti gli interventi ammessi, da effettuare sulle aree e sugli edifici con vincolo ai sensi di leggi vigenti o considerati tali dalla classificazione operata in sede di redazione del piano, sono subordinati a preventivo parere vincolante degli Organi regionali e/o statali competenti, secondo la tipologia d'intervento prevista: ai sensi del comma 8° art. 40 (strumenti urbanistici esecutivi) ovvero del comma 6° art. 41bis (piano di recupero) ovvero del comma 15° art. 49 (titolo abilitativo), LR 56/77 s.m.i.
3. L'Organo competente, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi.
4. Il seguente inventario elenca gli edifici e gli ambiti di interesse storico - artistico assoggettati alle prescrizioni di cui all'art. 3.3.2:

EDIFICI ED AMBITI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO:

- a1) Chiesa Madonna di Campagna
 - a2) Chiesa parrocchiale S. Michele
 - a3) Palazzo municipale (nucleo antico)
5. Il seguente inventario individua gli edifici e gli ambiti di interesse ambientale e documentario per i quali si esprime interesse alla salvaguardia e conseguentemente sono assoggettati alle prescrizioni di cui all'art. 3.3.2:

EDIFICI ED AMBITI PER I QUALI SI ESPRIME INTERESSE ALLA SALVAGUARDIA:

- b1) Palazzo Caroelli (nucleo antico)
- b2) Edificio ex stalla Borghetto
- b3) Palazzetto di proprietà comunale in Via Matteotti (fronti principali su strada) (nucleo antico)
- b4) Edificio Cascina Moncucco
- b5) Portale Cascina Moncucco
- b6) Chiesa Cascina Bozzoletto Vecchio
- b7) Stalla a navate Cascina Bozzoletto Vecchio
- b8) Chiesa Cascina Mariina
- b9) Edificio Cascina Mariina (fronti principali)

Art. 4.3.2 Fronti e singoli elementi da salvaguardare

1. Riguardano le facciate di alcuni edifici, gli elementi singolari di tipo architettonico o iconico, i muri di cinta e le murature eseguite con paramento murario, o le loro parti residue, che rivestono particolare carattere architettonico e ambientale e contribuiscono a definire ambiti urbani significativi e caratterizzanti; essi vanno salvaguardati nei loro caratteri originali.
2. È fatto obbligo di procedere su di essi con un completo ripristino conservativo o di manutenzione di tutte le parti che ne mostrino la necessità e non presentino più i necessari requisiti di decoro.
3. Gli interventi saranno attuati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.2.2 e dovranno prevedere obbligatoriamente l'eliminazione e/o la sostituzione di tutti i tipi di materiale o finiture non ammesse e la valorizzazione dell'impianto compositivo e decorativo; gli interventi sono sottoposti a parere vincolante della Commissione regionale ex art. 91 bis, LR 56/77 s.m.i..

Art. 4.3.3**Norme generali per la salvaguardia ambientale e antinquinamento**

1. 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 esistenti.
2. È fatto divieto di effettuare opere di movimento di terra o bonifiche agrarie tali da modificare consistentemente la morfologia del terreno, o tali da alterare l'assetto idrogeologico del territorio; i livellamenti e gli spianamenti possono essere autorizzati solo ove sia ampiamente motivata l'esigenza di miglioramento fondiario per la razionalizzazione e l'efficienza della rete irrigua e degli scoli, in ogni caso senza alterare la morfologia complessiva dei luoghi e ad una quota massima tendenzialmente non inferiore a cm 50 medi dal piano di campagna, con compensazione dei volumi e senza allontanamento dei materiali di risulta.
3. Tutte le costruzioni e gli impianti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere dotati di dispositivi contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di materiali solidi e liquidi di rifiuto.
4. Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi in fognatura:
 - a) senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli uffici competenti in materia in relazione ai tipi e alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti;
 - b) senza un preventivo piano d'impegno di urbanizzazione del territorio.
5. Dovrà essere verificato, nelle zone 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.
6. 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.
7. 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 deve essere esercitata nel rispetto delle disposizioni vigenti e con le cautele necessarie per evitare il determinarsi di situazioni igienico - sanitarie e/o nocive - moleste non tollerabili rispetto alle altre destinazioni insediate in adiacenza; la coltivazione del riso, in particolare, è disciplinata dal „Regolamento speciale per la coltivazione del riso in Provincia di Novara“ e sue eventuali modifiche e integrazioni; in ogni caso si applicano le seguenti norme:
 - minimo di m 100 dagli aggregati di abitazione, stabilimenti industriali e assimilabili, dalle aree ed attrezzature di servizio, dai cimiteri urbani;
 - minimo di m 10 dalle abitazioni sparse (case isolate e cascinali);
 - dai punti di captazione di acque potabili sono valide le norme dell'art. 6 del DPR 236/88;
 - tali fasce andranno piantumate al fine di creare una sorta di cintura verde di contenimento, identificativa dei centri abitati all'interno del paesaggio della piana risicola;
 - la coltivazione delle risaie può essere vietata quando, nonostante l'osservanza delle distanze prescritte, possa risultare nociva alla salute pubblica e all'igiene degli abitanti, in base a motivato giudizio dell'ASL competente per territorio; il Sindaco o chiunque interessato può richiedere all'ASL la constatazione di tale danno ai fini dell'emissione dell'ordinanza di divieto, che è decretata a norma degli articoli 207 e 208 del testo unico delle Leggi Sanitarie vigenti.

Art. 4.3.4**Aree agricole con vocazione a parco**

1. All'interno della zona agricola è individuata una vasta area che per caratteristiche naturali ed ambientali presenta specifica vocazione per la sua utilizzazione a parco agricolo; le prescrizioni di tutela e salvaguardia sono finalizzate alla protezione e valorizzazione del paesaggio e dei valori storico - ambientali della pianura irrigua.
2. L'utilizzazione a parco di tale area dovrà essere specificamente disciplinata tramite un apposito piano di zona, di tipo comunale o intercomunale, che ne preveda la modalità di conservazione e di intervento sul patrimonio naturale ed edilizio esistente (nuclei rurali e cascine) e la pianificazione e localizzazione delle eventuali nuove infrastrutture ed attrezzature indispensabili al parco.
3. In attesa della pianificazione esecutiva di settore, che delimiterà esattamente l'intera area, per la parte ricadente nel Comune di Garbagna Novarese. hanno effetto le seguenti norme:

- a) è vietata ogni sostanziale modifica e/o alterazione della morfologia agraria, vegetale e topografica costituitasi, bonifiche agrarie comprese, consentendo lo svolgimento delle attività agricole, con le cautele di seguito indicate, e gli interventi di recupero ambientale;
- b) è imposto il mantenimento ed il rispetto delle alberature esistenti quali filari, siepi, nuclei arborei, aree a bosco naturale.
4. I soggetti attuatori, le norme generali d'intervento, gli atti d'impegno, sono quelli contemplati all'articolo 3.6.1 'Aree agricole' e 3.6.3 'Aree agricole, nuclei rurali, cascine anche con presenze extragricole', con le precisazioni e le limitazioni contenute nei seguenti punti:
- a) non sono ammesse nuove costruzioni all'esterno delle aree delimitate e denominate 'Aree agricole, nuclei rurali, cascine anche con presenze extragricole', di cui alla tav. PR 2, se non quelle necessarie per la regimentazione dei corpi idrici e per la realizzazione di opere pubbliche, non altrimenti localizzabili, attinenti la viabilità, la produzione ed il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni; per le costruzioni esistenti (manufatti) sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) per gli interventi ricadenti nelle aree denominate „Aree agricole, nuclei rurali, cascine anche con presenze extragricole', di cui alla tav. PR 2, sono valide le norme di all'art. 3.6.3 comma 1° e seguenti.

Art. 4.3.5

Ambito del Canale Quintino Sella

1. Richiamate le prescrizioni contenute nel P.T.R. (area di approfondimento Ovest Ticino a confine con il territorio del Comune di Garbagna) ed in particolare la Scheda d'Ambito SA 33, per la parte del Canale Quintino Sella ricadente nel territorio comunale sono valide le seguenti norme:
- 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;
 - salvaguardia degli elementi minori di interesse paesistico - ambientale, in particolare di quelli posti a ridosso delle strade alzaie o su fasce contigue ad esse;
 - valorizzazione delle aree pertinenziali mediante azioni di recupero paesaggistico ed azioni di recupero ambientale nei casi di contestuale intervento su aree degradate limitrofe;
 - gli interventi di alterazione della morfologia delle pertinenze (strade alzaie, ripe, fossati) sono tenuti al ripristino della copertura vegetale preesistente;
 - 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;
 - le fasce di rispetto, di cui all'art. 4.2.2 delle presenti norme, sono da considerare aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92 (regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo).

TITOLO V

CAPO 1° STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 5.1.1

Modalità di attuazione del piano

1. Il piano si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, disciplinati nel tempo e nello spazio e coordinati con gli interventi strutturali ed infrastrutturali.
2. Il piano, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi di attuazione saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi; nei casi in cui gli elaborati di piano non specificano il tipo di strumento esecutivo questo potrà essere definito dall'Organo competente in sede di attuazione.
3. In tutti gli altri casi il piano si attua mediante interventi pubblici e privati di tipo diretto con la possibilità data all'Organo competente di decidere, in ogni momento, la formazione di uno strumento esecutivo in ogni parte del territorio comunale, o approvarne la formazione di libera iniziativa.
4. 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 quelli previsti dall'art. 32 della LR 56/77 s.m.i. e precisamente:
 - 1) PP piano particolareggiato
 - 2) PEEP piano per l'edilizia economica e popolare
 - 3) PdR piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata
 - 4) PEC piano esecutivo convenzionato, di libera iniziativa
 - 5) PECO piano esecutivo convenzionato obbligatorio
 - 6) PIP piano per gli insediamenti produttivi
 - 7) PTE piano tecnico esecutivo di opere pubbliche
 - 8) PIRU programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nei casi previsti agli articoli sopra citati, i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione con i contenuti di cui all'articolo 45 della legge regionale 56/77 s.m.i. e con le precisazioni di cui all'articolo 5.1.5 delle presenti norme.
3. La predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo sarà comunque obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e, conseguentemente, si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
 - b) qualora la viabilità esistente, di accesso alle aree su cui si intende edificare, non possieda i requisiti necessari per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in tal caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà estendersi alle aree la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
 - c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà estendersi anche a queste ultime;
 - d) qualora l'insediamento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo, terziario;
 - e) per gli interventi nelle aree del Nucleo antico in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale.

4. Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di PRGC, l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste avanzate riservandosi tuttavia l'Organo competente la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta e precisamente:
 - a) per motivi di interdipendenza urbanistico - funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
 - b) ai fini di una organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
5. Con gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere promosse organiche soluzioni planovolumetriche comportanti distanze inferiori tra gli edifici, tra edifici e confini di proprietà, tra edifici e strade, e altezze maggiori degli edifici rispetto ai valori massimi previsti per ogni area normativa.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere specifiche prescrizioni relative ai requisiti dell'arredo urbano, al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle esigenze di risparmio energetico.
7. Con la presentazione di SUE, richiamato l'art. 22, comma 3°, lettera b), del testo unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01 s.m.i., al fine dei limiti d'applicazione, deve essere attestato, sul piano tecnico e per quali ragioni ed aspetti, se lo stesso SUE contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza dovrà essere esplicitamente dichiarata in sede di approvazione da parte del Comune. Per i SUE vigenti si procede con atto di ricognizione.

Art. 5.1.3 Standards degli strumenti urbanistici esecutivi e permessi di costruire convenzionati

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e, negli specifici casi, i permessi di costruire convenzionati, debbono prevedere la cessione di aree per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista per ogni area normativa di cui al TITOLO III, ovvero nelle quantità minime già localizzate dal piano.
2. In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire convenzionati è possibile modificare la localizzazione delle aree per servizi sociali ed attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti (residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi) già effettuata dal piano, a condizione che non venga diminuita la superficie complessiva delle stesse e che venga garantita un'adeguata urbanizzazione secondaria degli ambiti da essi interessati.
3. Nel caso in cui il piano evidenzi l'assetto viario e la localizzazione delle aree da destinare ad attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico, anche se marginali alle aree oggetto di strumento urbanistico esecutivo, venga garantito in modo organico il rispetto della dotazione minima di spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli e del verde e la quantità di tali aree non risulti significativa, secondo motivate valutazioni dell'Organo competente, per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, è ammessa la monetizzazione delle aree predette con le modalità prescritte all'articolo 3.2.3 comma 3°, 4° e 5°.

Art. 5.1.4

Intervento edilizio diretto

1. Per intervento edilizio diretto si intende il caso ove, anche senza la preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, è ammesso procedere alle attuazioni previste dal piano con la richiesta o il deposito di titoli abilitativi, distinti secondo i casi, previsti dalla leggi vigenti.
2. Il permesso di costruire, in casi di particolare complessità degli interventi previsti o che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prevede la stipula di una convenzione, o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi. La convenzione non è richiesta per interventi a carattere temporaneo e/o ammessi nelle more di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi valgono per quanto non in contrasto con norme e disposizioni di leggi vigenti dichiarate prevalenti.

1. Nei casi previsti dalle leggi vigenti, in caso di particolare complessità dell'intervento ove si richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, nei casi contemplati dalle presenti norme, l'intervento dovrà essere sottoposto a stipula di convenzione, o di atto d'obbligo unilaterale del concessionario, che disciplini modalità, caratteri e tempi della realizzazione e che attui, ove del caso, la cessione o la sottoposizione ad uso pubblico di aree o la loro monetizzazione, anche al fine di garantire la quantità minima di spazi pubblici occorrente in relazione all'intervento assentito.
2. Le convenzioni tra il Comune ed il concessionario e/o il proprietario, di cui all'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e gli atti di obbligo unilaterali del concessionario e/o proprietario sostitutivi della convenzione, devono uniformarsi agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:
 - a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
 - b) l'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le caratteristiche tipologiche e costruttive;
 - c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
 - d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
 - e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
 - f) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento;
 - g) le modalità di cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Nel caso di nuova localizzazione di insediamenti da trasferire e quando il nuovo uso delle aree e delle costruzioni dismesse sono conformi alle previsioni di piano, le operazioni suddette sono oggetto di apposito piano esecutivo o alternativamente a permesso di costruire accompagnati dalla convenzione, di cui al comma precedente, e stabilire inoltre:
 - a) le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate in termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'operazione;
 - b) le modalità per l'attuazione dei trasferimenti, ove previsti, nonché gli obblighi assunti al riguardo dagli operatori e le relative garanzie;
 - c) le modalità per il trasferimento al comune o ad altri Enti pubblici degli immobili dismessi, se destinati a servizi pubblici;
 - d) i criteri e le modalità volti a garantire il raggiungimento di un risultato equilibrato anche per i riflessi che l'operazione determina nel contesto urbano e territoriale in cui è inserita.

CAPO 2° DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 5.2.1

Varianti al piano e deroghe

1. Variazioni alle prescrizioni contenute nel presente piano sono acconsentibili, previa procedura di variante, con le disposizioni di cui all'articolo 17 della LR 56/77 s.m.i., ovvero delle disposizioni e procedure urbanistico - territoriali che disciplinano detta fattispecie.
2. Sono consentite deroghe al PRGC limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto dei contenuti dell'art. 41 quater della legge 1150/42 e delle modifiche apportate dalla legge 21.12.1955 n. 1357; le procedure sono quelle contenute nella Circolare del P.G.R. in data 30.12.1991 n. 21/URE.

Art. 5.2.2

Norme transitorie

1. Nelle more di approvazione del PRGC si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
 - a) le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, approvati anteriormente all'adozione del presente PRGC, sono regolate dalle prescrizioni dei piani esecutivi stessi fino alla loro scadenza; successivamente dette aree saranno assoggettate alle prescrizioni del presente piano;
 - b) rimangono validi i titoli abilitativi e/o le concessioni convenzionate rilasciate 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 quelle che risultino in contrasto con le previsioni di piano salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di anni 3 dalla data di inizio o altro termine espressamente previsto nel titolo rilasciato; successivamente le aree interessate saranno assoggettate alle prescrizioni del presente piano.

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 in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse, dichiarate prevalenti su contrastate previsioni del PRGC.