

<div>Regione Piemonte</div> <div>Provincia Novara</div> <div>A.S.L. Novara</div>	<div>Comune di</div> <div>ROMENTINO</div> <div>P.R.G.C. 2000</div> <div>Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale</div> <div>approvato con D.G.R. n. 21-6331 del 17.06.2002 pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 27.06.2002</div>
<div>Legge Regionale</div> <div>n. 56</div> <div>del 05.12.1977</div> <div>successive</div> <div>modificazioni e</div> <div>integrazioni</div>	
<div>Data di elaborazione:</div> <div>APRILE 2024</div>	
<div>Progettista:</div> <div>Architetto</div> <div>Estella Ferrara</div> <div>Novara (NO)</div>	
<div>Elaborati del:</div> <div>PROGETTO</div> <div>DEFINITIVO</div>	<div>Il Sindaco</div> <div>Il Segretario comunale</div> <div>Il Progettista</div> <div>firmato digitalmente</div> <div>AR/H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,</div> <div>NV/O PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE</div> <div>DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA</div> <div>ARCHITETTO</div> <div>sezione Ferrara Estella</div> <div>A/a n° 840</div> <div>Il Responsabile del procedimento</div>
<div>base cartografica</div> <div>aggiornata al:</div> <div>DICEMBRE 1998</div> <div>e al:</div> <div>FEBBRAIO 2024</div> <div>parti in variante</div>	
	<div>Titolo dell'elaborato:</div>
<div>PR b</div>	<div>NTA APPROVATE e coordinate con: Variante n. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11; Modifica n. 1</div> <div>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</div>

Indice generale:

## **TITOLO I**

## **NORME GENERALI**

### **CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO**

Art. 1.1.1	Finalità .....	pag.	2
Art. 1.1.2	Funzione degli elaborati di piano e delle norme .....	pag.	2
Art. 1.1.3	Applicazione e arco temporale di validità del PRG .....	pag.	2

### **CAPO 2° PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E DEFINIZIONI**

Art. 1.2.1	Parametri urbanistici .....	pag.	3
Art. 1.2.2	Parametri edilizi .....	pag.	4
Art. 1.2.3	Definizioni principali .....	pag.	6
Art. 1.2.4	Aree di pertinenza .....	pag.	9
Art. 1.2.5	Applicazione dei parametri urbanistici e edilizi .....	pag.	9
Art. 1.2.6	Norme generali su distanze e altezze .....	pag.	9

## **TITOLO II**

## **CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO**

Art. 2.1.1	Norme generali .....	pag.	13
Art. 2.1.2	Ristrutturazione urbanistica .....	pag.	13
Art. 2.1.3	Completamento urbanistico .....	pag.	13
Art. 2.1.4	Nuovo impianto .....	pag.	13

### **CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO**

Art. 2.2.1	Norme generali .....	pag.	14
Art. 2.2.2	Manutenzione ordinaria .....	pag.	14
Art. 2.2.3	Manutenzione straordinaria .....	pag.	14
Art. 2.2.4	Risanamento conservativo .....	pag.	15
Art. 2.2.5	Restauro conservativo .....	pag.	16
Art. 2.2.6	Ristrutturazione edilizia .....	pag.	16
Art. 2.2.7	Demolizione senza ricostruzione .....	pag.	17
Art. 2.2.8	Demolizione con ricostruzione .....	pag.	17
Art. 2.2.9	Sostituzione edilizia .....	pag.	18
Art. 2.2.10	Ampliamento .....	pag.	18
Art. 2.2.11	Sopraelevazione .....	pag.	18
Art. 2.2.12	Nuova costruzione di edifici residenziali .....	pag.	18
Art. 2.2.13	Nuova costruzione di edifici produttivi e agricoli .....	pag.	18
Art. 2.2.14	Nuova costruzione di edifici accessori .....	pag.	18
Art. 2.2.15	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti .....	pag.	19

### **CAPO 3° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Art. 2.3.1	Modifica della destinazione d'uso .....	pag.	20
Art. 2.3.2	Variazione essenziale al progetto approvato .....	pag.	21

CAPO 4°	CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA E SISTEMAZIONE DEL SUOLO	
Art. 2.4.1	Sistemazione del suolo .....	pag. 22
Art. 2.4.2	Decoro dell'ambiente, verde, sistemazione di superfici scoperte .....	pag. 22
Art. 2.4.3	Recinzioni .....	pag. 22
Art. 2.4.4	Parcheggi privati .....	pag. 23
Art. 2.4.5	Aree a verde privato .....	pag. 23
 <b>TITOLO III</b>		
<b>CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO</b>		
CAPO 1°	CLASSIFICAZIONE	
Art. 3.1.1	Aree normative .....	pag. 25
CAPO 2°	A: AREE DEL NUCLEO ANTICO	
Art. 3.2.1	Norme generali .....	pag. 26
Art. 3.2.2	A1: Ambiti con edifici ed elementi di pregio .....	pag. 27
Art. 3.2.3	A2: Ambiti di ristrutturazione con recupero dei casseri .....	pag. 28
Art. 3.2.4	A3: Ambiti con edifici per servizi pubblici .....	pag. 29
Art. 3.2.5	A4: Ambiti a Piano Particolareggiato .....	pag. 30
CAPO 3°	B: AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	
Art. 3.3.1	B1: Aree residenziali consolidate .....	pag. 32
Art. 3.3.2	B2: Aree residenziali isolate .....	pag. 34
CAPO 4°	C: AREE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI	
Art. 3.4.1	C1: Aree residenziali di completamento .....	pag. 35
Art. 3.4.2	C2: Aree residenziali di nuovo impianto .....	pag. 37
CAPO 5°	D: AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ASSIMILABILI	
Art. 3.5.1	Norme generali .....	pag. 39
Art. 3.5.2	D1: Aree produttive consolidate .....	pag. 41
Art. 3.5.3	D2: Aree produttive di nuovo impianto .....	pag. 43
Art. 3.5.5	D4: Aree produttive isolate .....	pag. 44
Art. 3.5.6	D5: Aree per attività estrattive (cave) .....	pag. 45
Art. 3.5.7	D6: Aree di perforazione pozzi idrocarburi .....	pag. 46
Art. 3.5.8	D7: Aree produttive consolidate per la piattaforma logistica .....	pag. 46
Art. 3.5.9	D7: Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica .....	pag. 47
CAPO 6°	E: AREE DESTINATE AD USI AGRICOLI	
Art. 3.6.1	Norme generali .....	pag. 51
Art. 3.6.2	E1: Aree agricole .....	pag. 53
Art. 3.6.3	E2: Aree agricole inedificabili .....	pag. 54
Art. 3.6.4	E3: Nuclei rurali .....	pag. 54
Art. 3.6.5	E4: Aree boscate e di rimboschimento .....	pag. 55
Art. 3.6.6	E5: Aree pre – parco .....	pag. 56
Art. 3.6.7	E6: Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia .....	pag. 57
Art. 3.6.8	E7: Aree del Parco naturale della Valle Ticino .....	pag. 57
Art. 3.6.9	E8: Aree agricole per la realizzazione di impianti di produzione energia o prodotti energetici da fonti rinnovabili .....	pag. 57

CAPO 7°	F: AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	
Art. 3.7.1	F1: Aree per la viabilità .....	pag. 58
Art. 3.7.2	F2: Aree per impianti urbani .....	pag. 59
Art. 3.7.3	F3: Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico .....	pag. 60
<b>TITOLO IV</b>	<b>VINCOLI, SALVAGUARDIA, TUTELA</b>	
CAPO 1°	NORME GENERALI - VINCOLI	
Art. 4.1.1	Norme generali .....	pag. 64
Art. 4.1.2	Fasce fluviali del P.A.I. ....	pag. 64
Art. 4.1.3	Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica .....	pag. 65
CAPO 2°	FASCE DI RISPETTO	
Art. 4.2.1	Fascia di rispetto delle strade .....	pag. 68
Art. 4.2.2	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua .....	pag. 68
Art. 4.2.3	Corridoio per l'alta velocità ferroviaria .....	pag. 69
Art. 4.2.4	Fascia di rispetto del cimitero .....	pag. 70
Art. 4.2.5	Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici .....	pag. 70
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	Percorsi a valenza storica e di connessione territoriale .....	pag. 73
Art. 4.3.3	Ambito del Diramatore Vigevano .....	pag. 74
Art. 4.3.4	Norme generali per la salvaguardia ambientale e antinquinamento .....	pag. 74
Art. 4.3.5	Norme per la compensazione urbanistico-ambientale .....	pag. 74
<b>TITOLO V</b>	<b>ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	
CAPO 1°	STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI	
Art. 5.1.1	Modalità di attuazione del piano .....	pag. 77
Art. 5.1.2	Strumenti urbanistici esecutivi .....	pag. 77
Art. 5.1.3	Standards degli strumenti urbanistici esecutivi e concessioni convenzionate ....	pag. 78
Art. 5.1.4	Convenzioni e atti d'obbligo .....	pag. 78
CAPO 2°	DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE	
Art. 5.2.1	Varianti al piano e deroghe .....	pag. 80
Art. 5.2.2	Norme transitorie .....	pag. 80
Art. 5.2.3	Regolamento edilizio .....	pag. 80
Art. 5.2.4	Richiamo a disposizioni di legge .....	pag. 80

Elaborati costituenti il piano (atti tecnici):

	<b>ALLEGATI TECNICI:</b>		1	2	3
AT 1	Territorio comunale: comparti d'indagine	1: 5000			
AT 2	Territorio comunale: Destinazione ed uso delle aree	1: 5000			
AT 3	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree; carattere, destinazione, uso degli edifici	1: 2000			
AT 4	Nucleo antico: destinazione e uso delle aree; carattere, destinazione, uso degli edifici	1: 1000			
AT 5	Nuclei rurali esterni: destinazione ed uso delle aree; carattere, destinazione, uso degli edifici	1: 1000			
AT 6	Urbanizzazione primaria: sistema viario, sosta, parcheggio	1: 5000			
AT 7	Urbanizzazione primaria: rete idrica, fognaria, rete gas, pubblica illuminazione	1: 5000			
	<b>ELABORATI GEOLOGICI:</b>				
ATG a	Relazione geologico - tecnica	fascicolo			
ATG b	Schede monografiche degli interventi	fascicolo			
ATG 1	Rilievo geologico e geomorfologico	1:10000			
ATG 2	Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica	1:10000			
ATG 3	Sezioni idrogeologiche	varie			
ATG 4	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5000			
ATG 5	Carta della zonizzazione geologico - tecnica	1: 5000			
ATG 6	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5000			
	<b>ELABORATI DI PROGETTO:</b>				
PR a	Relazione illustrativa	fascicolo			
PR b	Norme tecniche di attuazione	fascicolo			
PR c	Scheda di quantificazione dei dati urbani e tabelle di calcolo	fascicolo			
PR 1	Territorio sovracomunale: rappresentazione sintetica del piano	1:25000			
PR 2	Territorio comunale: destinazione e uso delle aree	1: 5000			
PR 3	Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree	1: 2000			
PR 3.1	Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree: zone di insediamento commerciale	1: 2000			
PR 3.2	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree: zona Nord	1: 2000			
PR 4	Nucleo antico: destinazione e uso delle aree, interventi previsti	1: 1000			
PR 5	Nuclei rurali esterni: destinazione e uso delle aree; interventi previsti	1: 1000			
	<b>ALTRI ELABORATI:</b>				
PR/Oa	Individuazione delle osservazioni e dei ricorsi	fascicolo			
PR/O1	Individuazione delle osservazioni e dei ricorsi	1: 5000			
PR/O2	Individuazione delle osservazioni e dei ricorsi	1: 2000			
	<b>CONTRODEDUZIONI A SEGUITO PARERE DELLA REGIONE:</b>				
PR/ORa	Controdeduzioni alle osservazioni regionali	fascicolo			
ATG a1	Brevi note geologico-tecnico e idrogeologiche a seguito del parere della Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione	fascicolo			
ATG 2/1	Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica	1:10000			
ATG 4/1	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia	1: 5000			
ATG 4bis	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e delle classi di rischio	1:10000			
ATG 5/1	Carta della zonizzazione geologico - tecnica	1: 5000			
ATG 6/1	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5000			
ATG 7	Estratto Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Foglio 117 Sez. III - Galliate	1:25000			

Si richiamano inoltre gli specifici elaborati della: Variante n. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11; Modifica n. 1

La presente normativa è coordinata con:

- Variante n. 1 (strutturale)
- Variante n. 2 (parziale)
- Variante n. 3/4 (parziale)
- Variante n. 5 (parziale)
- Variante n. 6 (parziale)
- Variante n. 7 (automatica - ai sensi dell'art. 8, LR 23/2016)
- Variante n. 8 (parziale - procedura semplificata SUAP)
- Variante n. 9 (parziale)
- Variante n. 10 (automatica - ai sensi dell'art. 17/bis, comma 15/bis, LR 56/77)
- Modifica n. 1 (adeguamento e aggiornamento cartografico - art. 17, comma 12, LR 56/77)
- Variante n. 11 (parziale)

# **TITOLO I**

**Art. 1.1.1**

**Finalità**

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale, di seguito denominato PRG, è strumento urbanistico generale per la pianificazione e la gestione del territorio del Comune di Romentino.
2. Il PRG si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze della comunità locale, disciplinando gli interventi ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, in conformità agli obiettivi delineati nella Delibera Programmatica e specificati nella Relazione illustrativa di piano.
3. Il PRG tutela i caratteri culturali, storici ed ambientali presenti sul territorio comunale, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le caratteristiche architettoniche delle aree e degli immobili, riqualifica ed adegua la struttura urbana agli standards relativi agli spazi pubblici, verifica la congruenza e la tutela paesistica e ambientale con il Piano Territoriale Regionale - Area di approfondimento Ovest Ticino -.
4. L'uso del territorio è disciplinato secondo aree normative diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi, delle destinazioni d'uso e degli indirizzi di piano.

**Art. 1.1.2**

**Funzione degli elaborati di piano e delle norme**

1. Gli elaborati contrassegnati PR contengono le previsioni di piano; tali elaborati definiscono topograficamente, a varia scala, le prescrizioni, l'uso del suolo, gli interventi, i vincoli, alcune modalità di attuazione; gli elaborati contrassegnati ATG sono relativi alle indagini geologico - tecniche ed hanno carattere prescrittivo; gli elaborati contrassegnati AT sono di indagine ed hanno carattere descrittivo.
2. Le Norme Tecniche di Attuazione definiscono le previsioni dell'uso del suolo, gli interventi, i vincoli e precisano le modalità di attuazione del piano.
3. Nel caso di discordanze tra tavole a scala diversa, il riferimento è a quella 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 PRG**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali del territorio comunale, è subordinata a concessione o autorizzazione e partecipa agli oneri ad essa relativi nella quantità e nelle modalità previste dalle presenti norme, dalle deliberazioni comunali e dalle vigenti leggi statali e/o regionali.
2. Le sole previsioni del PRG 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 s'impegnino con apposito atto unilaterale a realizzarle a propria cura e spesa.
3. Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRG.
4. Anche se non normate nello specifico, le opere necessarie a adeguare impianti e edifici a specifici obblighi di legge (in materia di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di accessibilità per i portatori di handicaps) sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente; l'entità e le caratteristiche di tali opere determinano il relativo tipo di intervento (manutenzione, risanamento, ristrutturazione o altri).
5. Le previsioni insediative del PRG 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.

**Art. 1.2.1**

**Parametri urbanistici**

**Superficie territoriale (St)**

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

**Superficie fondiaria (Sf)**

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

**Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

3. 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  $[m^2]/[m^2]$ .

**Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

4. 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  $[m^2]/[m^2]$ .

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

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

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

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

**S1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

7. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area. 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).



## **S2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

### **Art. 1.2.2**

### **Parametri edilizi**

#### **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici. Sono valide le seguenti definizioni:
  - a) volumi tecnici: sono volumi tecnici quelli destinati a contenere impianti aventi rapporto di strumentalità necessaria con il godimento degli immobili e per la loro utilizzazione quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
  - b) sottotetti: si intendono per sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura; sono abitabili quando l'altezza media interna degli spazi ad uso abitazione (cucina, stanze di soggiorno, da letto, studio) verifica un minimo di m 2,70 e per gli spazi accessori (bagni, posto cottura, verande, tavernette) e di servizio (corridoi, disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli) verifica un minimo di m 2,40; in ogni caso non è consentita ai fini abitativi, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a m 1,80 al netto di eventuali elementi strutturali; eventuali spazi di altezza minore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi consentendone l'uso come spazio di servizio; sono fatte salve le norme per i sottotetti esistenti (L.R. 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. commi 17° e 18°), 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.

**Altezza della costruzione (H)**

8. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente comma 2°.
9. 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.

**Numero dei piani della costruzione (Np)**

10. 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.
11. 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 al comma 5°), nonché gli eventuali soppalchi.

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

12. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
13. 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.
14. 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.

**Superficie coperta della costruzione (Sc)**

15. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
16. 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.

**Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

17. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
18. 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.

### **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

19. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite ai commi 17° e 18°, tutte le superfici non destinate al calpestio.
20. 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.

### **Volume della costruzione (V)**

21. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
22. 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.
23. 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 comma 6°.

### **Rapporto di copertura (Rc)**

24. 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.

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

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

### **Visuale libera (Df)**

26. La visuale libera, misurata in metri [m], è determinata dalla perpendicolare rispetto ad ogni parete con finestre di locali abitabili (vedute); non si applica nei confronti di locali non abitabili.

## **Art. 1.2.3**

## **Definizioni principali**

### **1. STANDARDS URBANISTICI:**

Si intendono 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 residenziali e produttivi o assimilabili, con esclusione degli spazi destinati a sedi viarie e fatte salve le strade di servizio negli insediamenti produttivi e assimilabili, di cui alla definizione riportata all'art. 3.7.1 e alle disposizioni di cui all'art. 3.7.3 punti 2 e 3.

### **AREA NORMATIVA:**

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

### **AMBITO:**

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

### **DESTINAZIONE D'USO:**

4. Si intende per destinazione d'uso urbanistica il complesso delle attività prevalenti che si svolgono o sono previste in un'area normativa, di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444.
5. Si intende per destinazione d'uso il complesso di usi propri o ammessi insediati in ciascuna unità funzionale presente all'interno dell'edificio.

6. Si intende per destinazione d'uso esistente quella legittimamente in atto; nel caso non esistano attività in atto, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata.

**ABITANTE INSEDIABILE:**

7. 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.

**INTERVENTO EDILIZIO:**

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

**PARETE FINESTRATA:**

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

**SAGOMA EDIFICIO E PERIMETRO EDIFICIO:**

10. 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.
11. 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 sua delimitazione.

**EDIFICI ESISTENTI COSTITUENTI VOLUME:**

12. 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.

**VOLUMI TECNICI E SOVRASTRUTTURE TECNICHE:**

13. Si intendono per volumi e sovrastrutture tecniche quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

**PIANO ABITABILE:**

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

**LOCALE ABITABILE:**

15. 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.).

**LOCALE E EDIFICIO ACCESSORIO:**

16. 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.

**PERTINENZE:**

17. 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.

**UNITÀ IMMOBILIARE:**

18. 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).

**UNITÀ LOCALE:**

19. 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.

**NUCLEO FAMILIARE:**

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

**AREA URBANIZZATA:**

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

**CONFINE STRADALE:**

22. 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. Nel caso di balconi, sporti, scale a giorno con aggetto superiore a m 1,50 la distanza è misurata dal limite dell'aggetto.

**URBANISTICA COMMERCIALE:**

23. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414, sono riportate le principali definizioni di urbanistica commerciale:
- a) Esercizio commerciale: corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita; ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione o autorizzazione commerciale; gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa sono così classificati:
    - esercizio di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq 150 nei comuni < 10.000 ab e mq 250 nei comuni > 10.000 ab;
    - medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1.500 nei comuni < 10.000 ab e tra mq 251 e mq 2.500 mq nei comuni > 10.000 ab;
    - grandi strutture di vendita: superficie di vendita è superiore a mq 1.500 nei comuni < 10.000 ab e a mq 2.501 nei comuni > 10.000 ab.
  - b) Centro commerciale: è una struttura fisico – funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Esso è dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Il centro commerciale è unitario rispetto: al sistema del traffico, al parcheggio, ai servizi ad uso collettivo di vario genere e dimensione, pubblici o privati. La superficie di vendita è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.
  - c) Superficie di vendita: è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio com-

merciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Non costituisce superficie di vendita: quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, quella destinata ad area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione.

- d) Superficie espositiva: è la parte dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

#### **Art. 1.2.4**

#### **Aree di pertinenza**

1. Sono aree di pertinenza quelle, territoriali e fondiari, che sono utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici prescritti dal PRG.
2. Le aree di pertinenza sono soggette al vincolo di asservimento alle prescrizioni di PRG; ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà alla data di entrata in vigore del presente PRG.
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 PRG; 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.
6. Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti agli edifici oggetto d'intervento e fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.

#### **Art. 1.2.5**

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

1. L'utilizzo a scopo edificatorio di una determinata superficie, su cui si applicano i parametri urbanistici e edilizi, esclude ogni successiva richiesta di 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'Ufficio Tecnico comunale 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 tra gli edifici, dai confini e dalle strade.
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 classificate di categoria A (nucleo antico) le distanze minime tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computate senza considerare le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
5. Nelle altre aree per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi, per il rispetto della visuale libera, la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
6. Nelle aree classificate di categoria C è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.
7. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili, le norme dei precedenti commi 5° e 6° non sono applicate.
8. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste a meno di m 6,00, in interventi di ampliamento e sopraelevazione occorre il rispetto vicendevole di m 10,00 delle preesistenti pareti finestrate.
9. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste alla distanza compresa tra m 6,00 e m 10,00, in interventi di ampliamento 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 vedute su tali pareti.

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

11. Per tutte le nuove costruzioni all'esterno delle aree classificate di categoria A (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.
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 può essere realizzato sul perimetro del fabbricato, con la possibilità di formare nuove vedute del sopralzo sulla parete verso il confine solo quando non esiste fabbricato a confine e l'edificio esistente ha acquisito legittimamente il diritto di veduta.
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; l'altezza è quella consentita dalle norme del PRG;
  - 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 2.2.14 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 dei centri abitati, nelle aree agricole:
    - 1) m 60,00 per le autostrade;

- 2) m 30,00 per le strade statali;
  - 3) m 30,00 per le strade provinciali;
  - 4) m 20,00 per le strade comunali;
  - 5) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;
  - b) fuori dei centri abitati ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal piano, sia con attuazione diretta sia con strumento urbanistico esecutivo:
    - 1) m 30,00 per le autostrade;
    - 2) m 10,00 per le strade statali e provinciali;
    - 3) m 10,00 per le strade comunali;
    - 4) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;
  - c) dentro i centri abitati nelle aree classificate di categoria C:
    - 1) m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;
    - 2) m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
    - 3) m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00;
  - d) dentro i centri abitati nelle restanti aree, all'esterno delle aree classificate di categoria A (nucleo antico), un distacco minimo dal confine stradale di m 5,00.
17. Qualora le distanze tra edifici con interposte strade, computate come previsto al 16° comma lettere 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.

## **5 - ALTEZZE**

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



## **TITOLO II**

**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 dell'impianto planimetrico, 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 sia realizzata, comprendenti le opere elencate all'articolo 1.2.1, punto S1.

**Art. 2.2.1**

**Norme generali**

1. I tipi di intervento contemplati nel presente Capo sono i modi in cui possono attuarsi gli interventi edilizi; per ciascuna area normativa o per i singoli edifici, di cui al successivo TITOLO III, sono elencati i tipi di intervento ammissibili.
2. I tipi d'intervento, richiamata la Circolare regionale 5/SG/URB del 27.04.1984 e gli specifici contenuti, sono classificati considerando l'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.

**Art. 2.2.2**

**Manutenzione ordinaria**

1. Si intende per manutenzione ordinaria qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza modificare i caratteri originali degli edifici comprese le strutture, né la realizzazione di nuovi locali.
2. Sono da intendere per manutenzione ordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
  - pulitura delle facciate;
  - riparazione e sostituzione di infissi, ringhiere, inferriate;
  - ripristino delle tinteggiature, degli intonaci, dei rivestimenti;
  - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
  - riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura e riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
  - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto;
  - riparazione e sostituzione delle tinteggiature, degli intonaci, dei rivestimenti, dei controsoffitti, dei pavimenti, degli infissi, di elementi costruttivi;
  - riparazione, sostituzione ed integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, compresi gli apparecchi igienici, di riscaldamento e di condizionamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici e telefonici, di sollevamento, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, nuove aperture nelle facciate, modificazione o realizzazioni di volumi tecnici; è assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione di impianti solari e di pompe di calore sulle coperture degli edifici, o negli spazi liberi privati annessi, destinati unicamente alla produzione di acqua calda per edifici esistenti.
3. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.

**Art. 2.2.3**

**Manutenzione straordinaria**

1. Si intende per manutenzione straordinaria l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche 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 sia modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
  - riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni degli edifici;
  - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
  - costruzione di servizi igienici e dei relativi disimpegni purché le limitate modificazioni distributive siano strettamente connesse all'installazione dei servizi qualora mancanti o insufficienti.
3. Negli interventi riferiti alle parti esterne degli edifici è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali; i materiali costituenti i manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per adeguarli ai tipi predominanti l'ambiente.
4. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.

#### **Art. 2.2.4**

#### **Risanamento conservativo**

1. Si intendono per risanamento conservativo tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso conformi alle destinazioni di piano. Tali interventi comprendono il consolidamento statico, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della superficie utile lorda di pavimento ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.
2. Sono da intendere per risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- ripristino, integrazione, sostituzione con materiali, forma, colori e tecniche congruenti e in adeguato rapporto al contesto, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni;
  - sostituzione di materiali di copertura con altri, preferibilmente in cotto, definendo la qualità dei materiali in relazione al contesto;
  - ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto e/o disturbo, esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio;
  - ripristino, consolidamento, sostituzione di sottomurazioni e, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
  - modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
  - consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, senza sostanziale modifica delle quote di imposta e nel rispetto, di norma, delle conformazioni esistenti e senza aumento della superficie utile;
  - rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi; formazione delle necessarie aperture esterne, nel rispetto dei materiali e dei caratteri stilistici dell'edificio;
  - eliminazione dei corpi aggiunti in epoche recenti in evidente contrasto con l'edificio principale;
  - modifica alle tramezzature interne in relazione alla necessità di una diversa distribuzione;
  - aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari senza alterare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni;
  - ripristino dei corpi scala ed eventuale formazione di scale all'interno dell'edificio 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.
3. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.

#### **Art. 2.2.5**

#### **Restauro conservativo**

1. Si intende per restauro conservativo l'insieme di interventi rivolti a conservare, recuperare, valorizzare l'organismo edilizio o parte di esso quando riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico e documentario che risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tali interventi comportano il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico previa eventuale eliminazione degli elementi estranei e contrastanti, in modo da assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi, tipologici, formali ed ornamentali caratterizzanti l'organismo. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, dei prospetti, né alterazioni delle pendenze, di imposta e di colmo delle coperture.
2. Sono da intendere di restauro conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- consolidamento, con materiali originari, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni, delle murature faccia a vista, degli intonaci interni quando costituiscono testimonianza di valore storico e artistico;
  - consolidamento e rifacimento di sottomurazioni, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento delle forme e dei materiali;
  - consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali; formazione di vespai con mantenimento delle forme e dei materiali;
  - consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti e alterazione di forma e materiali;
  - ripristino e consolidamento delle coperture con materiali originari;
  - ripristino delle aperture esterne originarie, ripristino delle logge, recupero del disegno originario di facciata;
  - eliminazione dei corpi aggiunti di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante non solo dell'edificio principale ma anche dell'area di pertinenza;
  - ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo, esteso all'intera area pertinente l'edificio;
  - inserimento degli impianti tecnologici senza per alterare i caratteri distributivi dell'edificio;
  - recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 21/98.
3. Sono fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.

#### **Art. 2.2.6**

#### **Ristrutturazione edilizia**

1. Si intende per ristrutturazione edilizia l'insieme degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
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.
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**
5. Sono da intendere per ristrutturazione edilizia di tipo B il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- chiusura di spazi coperti di modesta entità (30 mq massimi) delimitati da muri o pilastri (logge e/o verande) con mantenimento degli elementi costruttivi e strutturali;
  - modifica delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
  - modifica delle quote d'imposta del colmo e delle coperture, nel limite 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, con cambio d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici.

#### **Art. 2.2.7**

#### **Demolizione senza ricostruzione**

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

#### **Art. 2.2.8**

#### **Demolizione con ricostruzione**

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

**Art. 2.2.9****Sostituzione edilizia**

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

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

1. Sono da intendere per ampliamento gli interventi di nuova edificazione volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale dell'edificio, o la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno del perimetro dell'edificio, o la realizzazione di volumi interrati.
2. Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici, le prescrizioni e le disposizioni particolari che individuano i caratteri architettonici degli edifici.

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

1. Sono da 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. 2.2.12****Nuova costruzione di edifici residenziali**

1. Le nuove costruzioni, di carattere residenziale, sono conseguenti ad interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate o 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.

**Art. 2.2.13****Nuova costruzione di edifici produttivi e agricoli**

1. Le nuove costruzioni, di carattere produttivo (industriali – artigianali - commerciali) e agricolo, sono conseguenti ad interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate o 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.

**Art. 2.2.14****Nuova costruzione di edifici accessori**

1. Sono da intendere per nuove costruzioni 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 delle leggi 1089/39 e 1497/39.

3. 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.
4. 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 ogni unità immobiliare e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - superficie di pavimento lorda massima: non superiore a mq 30 per il tipo a);
  - superficie di pavimento lorda massima: non superiore a mq 15 per il tipo b);
  - superficie coperta complessiva (Sc) non superiore al 20% della superficie libera (Sl);
  - altezza massima tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60;
  - altezza massima all'estradosso della copertura inclinata 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.
5. 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.
6. 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.
7. Le costruzioni esistenti, destinate ad usi accessori alla residenza, possono subire interventi di trasformazione solo per adeguarsi a tali norme, purché autorizzate.
8. Ogni eccedenza alle dimensioni e ai parametri sopra fissati deve essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul) che come volume (V).
9. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alla previsione nell'ambito dell'area normativa.

#### **Art. 2.2.15**

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



**Art. 2.3.1****Modifica della destinazione d'uso**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata al rispetto della destinazione d'uso urbanistica prevista dal PRG e delle funzioni specifiche ammesse; in caso contrario la variazione comporta variante al PRG.
2. La destinazione d'uso, di aree e edifici, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo d'intervento, con riferimento allo stato di fatto e a quello risultante dall'intervento; deve essere verificato il rapporto tra le funzioni insediabili, previste dal piano e prescritte per le varie aree, e la superficie utile lorda dell'intero edificio interessato dall'intervento.
3. Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e, all'interno delle stesse, per articolazioni:
  - 1 Funzioni residenziali:
    - 1a - Residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili; sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, parcheggi ed altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale anche se ubicati in edifici separati.
  - 2 Funzioni ricettive:
    - 2a - Alberghi, pensioni, locande, residenze turistico – ricettive. Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare e uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché attività complementari di commercio al dettaglio e di ristorazione.
  - 3 Funzioni produttive, industriali, logistiche o artigianali:
    - 3a - Artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, depositi connessi alle attività insediate;
    - 3b - Attività industriali ed artigianali di produzione;
    - 3c - Depositi al coperto o all'aperto, attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
    - 3d - Servizi logistici per la produzione: il complesso delle attività organizzative e gestionali del flusso dei materiali, informazioni e servizi per consentire un elevato livello di efficienza e competitività delle attività di predisposizione, raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione di beni e merci fino alla consegna/disponibilità dei prodotti finiti agli utenti/clienti e, laddove esista, al servizio postvendita, in magazzini e depositi coperti o all'aperto, con accesso limitato ai soli addetti e comprese le attività degli spedizionieri con interdizione a un pubblico generico; sono incluse le attività di servizio complementare connesse alle attività insediate quali esposizione, commercializzazione senza afflusso di pubblico indistinto, e-commerce, amministrazione aziendale, centri di assistenza ai mezzi di trasporto.
  - 4 Funzioni commerciali:
    - 4a - Attività commerciali al dettaglio, attività artigianali di servizio, depositi connessi alle attività insediate;
    - 4b - Attività per il commercio all'ingrosso e relativi depositi;
    - 4c - Attività per la media e grande distribuzione, come normate dalla legislazione vigente, e relativi depositi;
    - 4d - Attività di ristorazione e pubblici esercizi e relativi depositi.
  - 5 Funzioni terziarie:
    - 5a - Attività terziarie minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.);

- 5b - Attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.
- 6 Funzioni agricole:
  - 6a - Attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi, residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti;
  - 6b - Locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli;
  - 6c - Attività relative agli insediamenti di tipo agroindustriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.
- 7 Funzioni di servizio:
  - 7a - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago, lo sport e il tempo libero, scuole, sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose, ricreative, residenze per anziani, impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia di autoveicoli;
  - 7b - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto, attrezzature culturali, politiche, ricreative, teatri, ritrovi, attrezzature per il tempo libero, mercati, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, parcheggi, ricovero e custodia di autoveicoli;
  - 7c - Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.
- 4. Costituisce mutamento d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie urbanistiche ammesse; 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 concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.
- 5. Costituisce modifica della destinazione d'uso, subordinato ad autorizzazione, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle articolazioni di cui al comma 3°; l'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro 90 giorni dalla presentazione. Il silenzio assenso non si forma per gli interventi sugli immobili soggetti ai vincoli delle leggi 1089/39 e 1497/39.

#### **Art. 2.3.2**

#### **Variazione essenziale al progetto approvato**

- 
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. artt. 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 di cui all'art. 2.3.1;
    - b) aumento di entità superiore al 5% di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;
    - c) riduzione di entità superiore al 10% di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;
    - d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50%.
  2. Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
  3. Gli interventi di cui al comma 1°, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione.

**Art. 2.4.1****Sistemazione del suolo**

1. Ogni intervento contemplato nel presente Capo, oltre a quelli di tipo urbanistico ed edilizio di cui ai Capi precedenti, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza con eventuali rimozioni di edifici o parti di essi; l'Autorità comunale può richiedere la sistemazione di tutto quanto sia considerato in contrasto con i pubblici interessi, ai sensi e per gli effetti delle presenti norme e del Regolamento edilizio.

**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 locali; nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia la quota a superficie permeabile, per la formazione del verde, sarà diminuita o non richiesta, a giudizio dell'Autorità comunale, in relazione alla situazione esistente dell'area. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati possibilmente collegati tra loro.
3. Sono valide e si richiamano le prescrizioni del Regolamento edilizio.

**Art. 2.4.3****Recinzioni**

1. Le recinzioni sono effettuabili su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono prescritti vincoli specifici di intervento di cui al TITOLO IV.
2. Fuori dei centri abitati, le distanze minime dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) nelle aree agricole, m 3,00 per le strade statali, provinciali, comunali, vicinali e interpoderali; tale arretramento vale per le staccionate, le siepi con filo metallico, le reti metalliche su paletti senza zoccolo in muratura; per le recinzioni piene e per le cancellate sostenute da cordolo, esclusivamente per le aziende agricole, l'arretramento è quello stabilito per l'edificazione di cui all'articolo 1.2.6, punto 4;
  - b) in tutte le altre aree, m 3,00 per le strade statali, provinciali, comunali, vicinali, interpoderali.
3. Dentro i centri abitati le recinzioni potranno essere allineate al margine esterno della sezione complessiva del confine stradale, fatte salve eventuali particolari prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria delle singole istanze.
4. Nelle aree destinate alla futura viabilità, urbana ed extraurbana, nell'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 della Amministrazione.
5. Le distanze minime dai corsi d'acqua, scolmatori, colatori, cavi irrigui, fossi, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, misurate lateralmente dal piede esterno dell'argine maestro, non possono essere inferiori a m 3,00.
6. Nella costruzione, ricostruzione, completamenti di recinzioni esistenti, sono valide e si richiamano le prescrizioni dal Regolamento edilizio.

**Art. 2.4.4****Parcheggi privati**

1. In aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, localizzati in aree già perimetrate nelle tavole del PRG, e a quelli che dovranno essere definiti in sede di strumento urbanistico esecutivo, in tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.
2. Per il calcolo dei volumi degli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva e assimilabile, 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 esterne al lotto, in adiacenza e alla distanza massima di m 100, purché siano asserviti all'edificio con vincolo di pertinenza.
4. 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 delle leggi 1089/39 e 1497/39.
6. Per quanto riguarda la regolamentazione dei passi carrabili, sono valide e si richiamano le prescrizioni dal Regolamento edilizio.

**Art. 2.4.5****Aree a verde privato**

1. Comprendono le aree destinate o da destinare ad orti/frutteti familiari e giardini, parchi privati e per ospitare opere pertinenziali quali attrezzature sportive all'aperto, per il gioco e simili; in tali aree sussiste l'obbligo di mantenere e rispettare l'impianto vegetale a verde esistente e/o da integrare.
2. È ammessa 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 <una tantum>;
  - 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. Non è ammessa alcuna modificazione del suolo se non finalizzata e necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico, vegetale e pertinenziale; in questo caso saranno permessi i manufatti necessari per le opere di cui sopra.
4. Tali aree non interessano i conteggi per la determinazione della superficie territoriale e/o fondiaria o per i calcoli con parametri urbanistici ed edilizi.

## **TITOLO III**

**Art. 3.1.1**

**Aree normative**

- 
1. Il territorio comunale è suddiviso in aree normative distintamente individuate nella cartografia del PRG.
  2. Ai fini della ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, ciascuna area normativa ha caratteristiche di omogeneità ed è soggetta a specifiche norme d'uso; esse sono classificate di categoria:
    - A Aree del nucleo antico:
      - A1 - Ambiti con edifici ed elementi di pregio
      - A2 - Ambiti di ristrutturazione con recupero dei casseri
      - A3 - Ambiti con edifici per servizi pubblici
      - A4 - Ambiti a Piano Particolareggiato
    - B Aree totalmente o parzialmente edificate:
      - B1 - Aree residenziali consolidate
      - B2 - Aree residenziali isolate
    - C Aree destinate a nuovi complessi insediativi:
      - C1 - Aree residenziali di completamento
      - C2 - Aree residenziali di nuovo impianto
    - D Aree destinate a insediamenti per impianti produttivi e assimilabili:
      - D1 - Aree produttive consolidate
      - D2 - Aree produttive di nuovo impianto
      - D4 - Aree produttive isolate
      - D5 - Aree per attività estrattive (cave)
      - D6 - Aree di perforazione pozzi idrocarburi
      - D7 - Aree produttive consolidate per la piattaforma logistica
      - D7 - Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica
    - E Aree destinate ad usi agricoli:
      - E1 - Aree agricole
      - E2 - Aree agricole inedificabili
      - E3 - Nuclei rurali
      - E4 - Aree boscate e di rimboschimento
      - E5 - Aree pre - parco
      - E6 - Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia
      - E7 - Aree del Parco naturale della Valle Ticino
      - E8 - Aree agricole per la realizzazione di impianti di produzione energia o prodotti energetici da fonti rinnovabili
    - F Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale:
      - F1 - Aree per la viabilità
      - F2 - Aree per impianti urbani
      - F3 - Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico

**Art. 3.2.1**

**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.
2. Il nucleo antico è caratterizzato 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, prevalentemente residenziali, sono differenziate in relazione alla sotto-classificazione dell'area normativa alla quale si rinvia.
5. È sempre ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso a condizione che 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.
6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti, anche con valori percentuali maggiori di quelli previsti nelle specifiche aree normative, purché non nocive né moleste e compatibili con la residenza con la possibilità, limitatamente alla superficie utile esistente, di attuare cambi d'uso tra le diverse attività ammesse non residenziali.
7. Edifici con destinazione d'uso non compatibili con le funzioni 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:**

8. Tutti gli interventi dovranno assoggettarsi a specifiche modalità puntuali di intervento che indicano i modi e i criteri attraverso i quali la tutela, la salvaguardia o il ripristino devono avvenire.
9. 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:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - A1: Nucleo antico: Ambiti con edifici ed elementi di pregio            | di cui all'art. 3.2.2 |
| - A2: Nucleo antico: Ambiti di ristrutturazione con recupero dei casseri | di cui all'art. 3.2.3 |
| - A3: Nucleo antico: Ambiti con edifici per servizi pubblici             | di cui all'art. 3.2.4 |
| - A4: Nucleo antico: Ambiti a Piano Particolareggiato                    | di cui all'art. 3.2.5 |

10. Gli ambiti denominati A1, A2 e A3 individuano le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo n. 27 della legge 457/78.

**Modalità puntuali:**

11. 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 ambientali.
12. Gli interventi, in generale, dovranno essere realizzati in assonanza e continuità con le preesistenze ambientali, nel rispetto dei criteri di seguito elencati; potranno essere consentiti interventi con tipologie e materiali di finitura diversi, su porzioni limitate del tessuto urbano, quando il progetto conferisce oggettive garanzie per il corretto inserimento dell'intervento nel contesto ambientale.

**Definizione:**

1. Sono individuati specifici ambiti con edifici di pregio, quali chiese, edifici rappresentativi pubblici, singoli manufatti; essi sono classificati, ai sensi dell'articolo n. 24 della legge regionale 56/77 successive modificazioni e integrazioni, di interesse storico - artistico e/o documentario e concorrono a costituire l'inventario di cui all'articolo 4.3.1.

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

2. - destinazioni d'uso proprie:  
7a - servizi: privati di carattere sociale;  
7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.

**Modalità d'intervento:**

3. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento:**

4. A1.a Edifici di interesse storico - ambientale:  
Chiesa Parrocchiale di San Gaudenzio, Palazzo Municipale.  
È ammesso il solo restauro conservativo.
- A1.b Serie di elementi architettonici e decorativi:  
Sono ammessi interventi, ai fini della salvaguardia, tutela e valorizzazione, con le seguenti specificazioni:  
A1.b1 Per gli elementi individuati con le sigle b (balcone) - m (monumento) - ^ (arco - portale) è prescritto il restauro conservativo.  
A1.b2 Per gli elementi soggetti a tutela e valorizzazione indicati con le sigle: d (decorazione) - c (cornice) - ca (cancello) - sp (muri a spina pesce) - st (stemma) - e (edicola) è prescritta la manutenzione e il risanamento conservativo nel rispetto di materiali, forme e colori della tradizione locale.  
A1.b3 Per le sigle: f (facciata) - h (altezza esistente) - fc (continuità di cortina) la cui individuazione tende a valorizzare l'impianto compositivo e decorativo di ogni singolo edificio rapportato al contesto ambientale, è prescritto il risanamento conservativo.

**Parametri:**

5. 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:**

6. 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.
7. 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.
8. 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 del cortile, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
9. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3 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.



**Definizione:**

1. Sono individuati specifici ambiti all'interno dei quali sono presenti edifici di epoca non recente o recentemente ristrutturati in toto o in parte, privi di valore architettonico e ambientale, in condizioni statico-igieniche tali da necessitare in alcuni casi 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.
  - destinazioni d'uso proprie:
    - 1a - residenziali;
  - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni residenziali e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda consentita:
    - 2a - ricettive;
    - 3a - produttive: artigianato di servizio;
    - 4a - commerciali: al dettaglio;
    - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
    - 5a - terziarie: direzionali minute;
    - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
    - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.

**Modalità d'intervento:**

3. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento:**

4. Per gli edifici che versano in precarie condizioni statiche ed igieniche, nei casi documentati di impossibilità tecnica d'intervento, è ammessa la demolizione con ricostruzione, nel rispetto dei fili stradali, della superficie utile lorda, dell'altezza massima e comunque con possibilità di allineamento non superiore all'altezza degli edifici adiacenti in cortina.
5. A2.a Edifici soggetti a ristrutturazione:
  - Sono ammessi interventi con le seguenti specificazioni:
    - A2.a1 Edifici in condizioni di degrado:
      - Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, demolizione con ricostruzione.
    - A2.a2 Edifici soggetti a ristrutturazione e sopraelevazione:
      - Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopraelevazione - quest'ultima acconsentita esclusivamente laddove le caratteristiche dell'edificio, ovvero dell'intorno edificato, possono ospitarla senza alterare le connotazioni tipiche dell'edificio e dei luoghi -, accorpamenti di unità immobiliari distinte, allineamenti di cortina con sopraelevazione, cambio d'uso.
      - Devono essere rispettati i seguenti parametri: l'indice di densità fondiaria è pari all'esistente con possibilità di incremento pari ad un massimo del 25% del volume esistente; sono comunque garantiti mq 25 <una tantum> in ampliamenti di carattere funzionale.
- A2.b Casseri con possibilità di recupero e modifica della destinazione d'uso:
  - Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione di tipo A e B per il recupero delle volumetrie a scopo abitativo o ad altra destinazione compatibile, senza aumentare la volumetria esistente e l'altezza dell'edificio, fatti salvi gli incrementi dovuti per adeguamento ai disposti del D.M. 05.07.1975 circa l'altezza minima interna.
- A2.c Casseri con possibilità di recupero a fini pertinenziali o di accessorio:
  - Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione di tipo A e/o demolizione con ricostruzione per la formazione di vani pertinenziali accessori, sia per la residenza esistente sia per le altre attività insediate, senza aumento della volumetria esistente.

A2.d Pertinenze e accessori esistenti (box, tettoie, magazzini):

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione di tipo A e/o demolizione con ricostruzione, senza aumento della volumetria esistente.

**Parametri:**

6. L'indice di densità fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente ammettendo le limitate variazioni conseguenti agli incrementi percentuali o <una tantum> ammessi.

**Disposizioni particolari:**

7. Previa formazione di pianificazione esecutiva e acquisito il parere di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i., sono ammessi interventi di totale demolizione, ricomposizione ed accorpamento con trasferimento della volumetria, nei casi di 'unità cortile' costituita dagli edifici residenziali e dai casseri, nel rispetto dei parametri volumetrici esistenti e con la possibilità di un incremento massimo del 10%.
8. Nelle aree del presente PRG non più assoggettate a Piano Particolareggiato, in attesa della approvazione dello strumento urbanistico generale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo.
9. Per l'edificio ad angolo tra la via IV Novembre e la via Trento - Trieste, nel caso possibile di demolizione e ricostruzione, dovrà essere mantenuto e sottoposto a risanamento conservativo il paramento murario (spina pesce) esistente e riportato nelle tavole di piano.

**Art. 3.2.4**

**A3: Ambiti con edifici per servizi pubblici**

**Definizione:**

1. Sono individuati specifici ambiti all'interno dei quali sono presenti edifici destinati a servizi pubblici quali l'ex Ente Risi e il Centro Sociale Parrocchiale; gli edifici hanno datazione recente e senza alcun valore storico. È inoltre individuato l'ambito adiacente alla Piazza Bonomi, attualmente libero dalle vetuste volumetrie già demolite, destinato per nuovi servizi pubblici.

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

2. - destinazioni d'uso proprie:
  - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
  - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.

**Modalità d'intervento:**

3. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite interventi diretti.

**Tipi di intervento:**

4. 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 parti 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 con la possibilità di un incremento massimo del 10% ai soli fini di un miglioramento della situazione igienico - distributiva;
  - e) limitatamente all'edificio denominato ex Ente Risi (attuale proprietà comunale), è consentito recuperare l'intera volumetria esistente così come delimitata dagli elementi strutturali perimetrali.

**Parametri:**

5. L'indice di densità fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) sono pari all'esistente ammettendo le limitate variazioni conseguenti agli incrementi percentuali ammessi.
6. Per l'ambito adiacente la Piazza Bonomi sono valide le seguenti prescrizioni:
  - V (volume) = 3.000 mc massimi
  - Rc (rapporto di copertura) = 300 mq massimi
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6

- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
- ds (distanza strade) = rispetto del filo edilizio preesistente
- H (altezza della costruzione) = m 11,00
- Np (numero piani) = 3

7. Gli interventi edilizi a cui gli edifici sono sottoposti dovranno necessariamente essere tutelanti di tutte quelle caratteristiche della cultura del luogo, in particolare tipologia, composizione, materiali, ecc. tipici del nucleo antico. Negli interventi che interessano una pluralità di edifici tendenti ad una ricostruzione del tessuto edificato si dovrà procedere a mezzo di strumentazione esecutiva.

**Disposizioni particolari:**

8. Il progetto d'intervento dell'ambito adiacente alla Piazza Bonomi, dovrà inoltre rispettare le seguenti norme:
- a) nel caso di fasi temporali distinte per le attuazioni relative all'organismo edilizio e per l'area libera, i distinti progetti devono essere tra loro coordinati avendo quale finalità quella del corretto inserimento ambientale e della riqualificazione complessiva dell'area libera destinata a parcheggio ed area mercatale; è ammessa, sull'intera area, la costruzione sotterranea di posteggi e ricovero auto;
  - b) corretto inserimento ambientale delle nuove volumetrie al fine di ottenere unitarietà compositiva con l'esistente e allineamento, ove possibile, con i fronti della residua parte dell'isolato;
  - c) valorizzazione compositiva, tipologica e dei materiali di finitura sia per le parti di nuova edificazione sia per quelle relative all'area libera da attrezzare funzionalmente;
  - d) i locali interrati o parzialmente interrati, destinati ad urbanizzazioni secondarie pubbliche o di uso pubblico, non costituiscono superficie utile lorda.

**Art. 3.2.5**

**A4: Ambiti a Piano Particolareggiato**

**Definizione:**

- 1. È individuato specifico ambito, identificato con la sigla PP 2, ritenuto essenziale per la riqualificazione del nucleo antico.
- 2. Il piano particolareggiato definirà nel dettaglio la disciplina urbanistica attuativa tenuto conto delle norme generali per interventi sul nucleo antico, delle destinazioni d'uso, dei parametri di seguito riportati.

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

- 3. Sono previste le seguenti destinazioni d'uso per l'ambito PP 2:
  - destinazioni d'uso proprie:
    - 1a - residenziali;
  - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni:
    - 2a - ricettive;
    - 3a - produttive: artigianato di servizio;
    - 4a - commerciali: al dettaglio;
    - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
    - 5a - terziarie: direzionali minute;
    - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
    - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.

**Modalità d'intervento:**

- 4. Gli interventi, all'interno delle aree perimetrate, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

**Tipi di intervento:**

- 5. Per le aree e gli edifici, in attesa della formazione del PP, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 6. Il piano particolareggiato può prevedere anche interventi di demolizione e ricostruzione o di totale sostituzione dell'esistente.

**Parametri:**

7. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- It (indice di densità territoriale) = 3,00 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = PP 2 = 50%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = rispetto del filo edilizio preesistente
  - H (altezza della costruzione) = PP 2 = m 11,00
  - Np (numero piani) = PP 2 = 3.

**Art. 3.3.1**

**B1: Aree residenziali consolidate**

**Definizione**

1. Il piano definisce 'Aree residenziali consolidate' l'insieme di aree con prevalente destinazione residenziale in cui il tessuto edilizio è generalmente di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati.
2. Le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti migliorando la qualità urbana e la dotazione di servizi.

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

3. - destinazioni d'uso proprie:
  - 1a - residenziali;
- destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni residenziali e fino al massimo del 30% della superficie utile lorda consentita:
  - 2a - ricettive;
  - 3a - produttive: artigianato di servizio;
  - 4a - commerciali: al dettaglio;
  - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
  - 5a - terziarie: direzionali minute;
  - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
  - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
4. È sempre ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali di edifici o parti di edifici ad attuale altra destinazione; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.
5. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti, anche con valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 3°, purché non nocive né moleste e compatibili con la residenza con la possibilità, limitatamente alla superficie utile esistente, di attuare cambi d'uso tra le diverse attività ammesse non residenziali.
6. Edifici con destinazioni d'uso non compatibili con le aree residenziali potranno essere mantenuti e consolidati senza alcun aumento volumetrico o superficiale; in caso di demolizione, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

**Modalità d'intervento:**

7. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia fatti salvi i casi previsti al successivo comma 11° lettere b) e c).

**Tipi di intervento:**

8.
  - 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) sostituzione edilizia di edifici non meritevoli di essere conservati al fine di un miglioramento delle condizioni ambientali;
  - 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, mq 40 sono comunque consentiti;

- h) nuova costruzione su lotti liberi;  
i) ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 3°.
9. Le quote <una tantum> del precedente comma 8° lettera g), si intendono non superabili con interventi successivi.
- Parametri:**
10. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- If (indice di densità fondiaria) = 1,25 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 o rispetto del filo edilizio se preesistente
  - H (altezza della costruzione) = m 14,00 (o pari all'esistente)
  - Np (numero piani) = 4
- Disposizioni particolari:**
11. Nel caso di interventi su edifici ad attuale destinazione produttiva o assimilabile, identificati negli allegati tecnici di piano alla Tav. AT 3 ed evidenziati con apposita simbologia (asterisco), con trasformazione ad usi residenziali e compatibili, sono previsti i seguenti casi:
- a) conferma delle volumetrie esistenti che non saturano l'indice fondiario stabilito: è prescritto il ricorso alla semplice concessione con la possibilità di saturare l'indice di densità stabilito;
  - b) sostituzione edilizia: è prescritto il ricorso alla concessione convenzionata e 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 15 mq per abitante insediabile. Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.7.3, punto 1, lettere c) e d);
  - c) demolizione totale e recupero totale della volumetria anche in eccedenza dell'indice di densità stabilito: è prescritto il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi e 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 25 mq per abitante insediabile. Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.7.3, punto 1, lettere c) e d).
12. Limitatamente all'ampliamento di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti, o alla previsione di nuovi spazi di cui al precedente comma 12°, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.7.3 punti 2 e 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.
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 2.2.14.
17. Nel caso di interventi su edifici identificati nella tavola di piano PR 3 ed evidenziati con apposita simbologia (asterisco) sono previsti i seguenti casi:
- a) conferma delle volumetrie esistenti che non saturano l'indice fondiario stabilito: è prescritto il ricorso alla semplice concessione con la possibilità di saturare l'indice di densità stabilito;
  - b) sostituzione edilizia: è prescritto il ricorso alla concessione convenzionata e 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 15 mq per abitante insediabile. Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.7.3, punto 1, lettere c) e d);

- c) demolizione totale e recupero totale della volumetria anche in eccedenza dell'indice di densità stabilito: è prescritto il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi e 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 25 mq per abitante insediabile. Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.7.3, punto 1, lettere c) e d).

### **Art. 3.3.2**

### **B2: Aree residenziali isolate**

#### **Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree residenziali isolate' le aree con prevalente destinazione residenziale di recente edificazione localizzate all'esterno dell'abitato.
2. Le finalità del piano sono di confermare tali insediamenti consentendo limitate integrazioni e completamenti funzionali.

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

3. Per tali aree è previsto il mantenimento della destinazione d'uso residenziale 1a.

#### **Modalità d'intervento:**

4. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

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

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) risanamento conservativo;  
a) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;  
b) limitati aumenti volumetrici fino ad un massimo di mq 40 di superficie utile lorda.

#### **Parametri:**

6. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - If (indice di densità fondiaria) = 1,25 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 della costruzione) = m 11,00 (o pari all'esistente)
  - Np (numero piani) = 3

#### **Disposizioni particolari:**

7. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
8. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
9. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
10. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.14.

**Art. 3.4.1**

**C1: Aree residenziali di completamento**

**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 per le quali è prevista la prevalente destinazione residenziale.
2. Le finalità del piano sono di completare il tessuto urbano con la ricucitura dei tessuti marginali informi, l'integrazione e il potenziamento delle opere di urbanizzazione, la dotazione di servizi.

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

3.
  - destinazioni d'uso proprie:
    - 1a - residenziali;
  - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni residenziali e fino al massimo del 30% della superficie utile lorda consentita:
    - 2a - ricettive;
    - 3a - produttive: artigianato di servizio;
    - 4a - commerciali: al dettaglio;
    - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
    - 5a - terziarie: direzionali minute;
    - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
    - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.

**Modalità d'intervento:**

4. Gli interventi, all'interno delle aree perimetrate, sono assentiti con concessione convenzionata; nelle altre aree a semplice concessione.

**Tipi di intervento ammessi:**

5.
  - a) completamento urbanistico;
  - b) nuova costruzione di edifici residenziali.

**Parametri:**

6. Per gli interventi, di cui al comma precedente, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
  - Abitante insediabile = 1 ab/140 mc di volume edificabile
  - It (indice di densità territoriale) = 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 della costruzione) = m 14,00
  - Np (numero piani) = 4
7. Per gli interventi sulle aree denominate C1b, C1d/1 e C1d/2, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
  - Abitante insediabile = 1 ab/140 mc di volume edificabile
  - It (indice di densità fondiaria) = C1b, C1d/1 e C1d/2 = 1,40 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 della costruzione) = m 14,00
  - Np (numero piani) = 4



8. Nella formazione di ciascuna concessione convenzionata 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 15 mq per abitante insediabile, o nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano. Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.7.3, punto 1, lettere c) e d).

8bis. Per l'area perimetrata e denominata C1b, corrispondente al lotto dell'ex CC C1b non ancora edificato, la modalità di attuazione è assentita con intervento edilizio semplice; devono essere rispettati i parametri e le prescrizioni del precedente comma 7°.

**Disposizioni particolari:**

9. Limitatamente all'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza, a seguito di nuova edificazione, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.7.3 punti 2 e 3 delle presenti norme.

10. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.

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.

13. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.

14. Per l'area perimetrata e denominata C2b, corrispondente ai lotti di quota parte dell'ex PP 6 non ancora edificati, gli interventi sono assentiti con intervento edilizio semplice; devono essere rispettati i parametri e le prescrizioni del precedente comma 7° ad eccezione del volume edificabile e della superficie coperta per i quali sono previste quantità massime distinte per ogni singolo lotto, precisamente:

- V (volume edificabile massimo) = C2b = mc 1.485,00.

- Sc (superficie coperta massima) = C2b = mq 234,36.

15. Per le aree perimetrata e denominate CC27, CC28, CC29 della Variante n. 9, contrassegnate con il simbolo < o >, è previsto l'indice di densità territoriale ridotto pari a mc/mq 0,80; tale riduzione è ascrivibile allo stato dei luoghi e all'edificazione esistente nell'ambito allargato che si intende confermare per tipologia e densità escludendo realizzazioni edilizie di tipo intensivo; per esse si procede con concessione convenzionata.

16. Per le aree perimetrata e denominate CC26, CC27, CC28, CC29 dalla Variante n. 9, per quanto concerne la dotazione di aree per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico, richiamate le indicazioni previste al precedente comma 8 e i criteri di cui all'art. 5.1.3, sarà compito dell'Amministrazione favorire l'individuazione delle aree a standard e la loro cessione, ovvero la monetizzazione delle stesse.

17. Per le aree perimetrata e denominate CC27, CC28, CC29 dalla Variante n. 9, la percentuale di permeabilità è aumentata rispetto a quella del precedente comma 10 e con valore non inferiore al 40%.

18. Per le aree perimetrata e denominate CC27, CC28, CC29 della Variante n. 9, ai fini delle mitigazioni e compensazioni ambientali sono valide le seguenti disposizioni:

a) richiamato l'art. 2.4.2, ai fini della visuale paesistico ambientale, dovranno essere realizzati gruppi di alberi a filare verso l'area agricola e quella prevista a verde pubblico (confine est), nel rispetto delle statuizioni previste dal Codice Civile.

b) si applicano i criteri per la compensazione urbanistico-ambientale previsti all'art. 4.3.5.

19. Per le aree perimetrata e denominate CC27, CC28, CC29 della Variante n. 9, ai fini di concorrere all'obiettivo generale di risanamento della qualità dell'aria e di mitigare le emissioni residue dovranno essere realizzati edifici ad alta performance energetica, con valori superiori ai requisiti minimi di legge.

**Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree residenziali di nuovo impianto' l'insieme di aree non edificate esterne agli insediamenti esistenti o ai margini di essi, costituite da lotti liberi già formati o da formare, per le quali è prevista la prevalente destinazione residenziale.

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

2.
  - destinazioni d'uso proprie:
    - 1a - residenziali;
  - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni residenziali e fino al massimo del 30% della superficie utile lorda consentita:
    - 2a - ricettive;
    - 3a - produttive: artigianato di servizio;
    - 4a - commerciali: al dettaglio;
    - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
    - 5a - terziarie: direzionali minute;
    - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
    - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.

**Modalità d'intervento:**

3. Gli interventi, all'interno delle aree perimetrate, sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; lo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso all'intera previsione se la superficie impegnata è inferiore a mq 4.000; tale dato rappresenta, in tutti gli altri casi, l'estensione minima d'intervento.

**Tipi di intervento ammessi:**

4.
  - a) nuovo impianto;
  - b) nuova costruzione di edifici residenziali.

**Parametri:**

5. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
  - Abitante insediabile = 1 ab/140 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 della costruzione) = m 14,00
  - Np (numero piani) = 4
6. 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 25 mq per abitante insediabile, o nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano. Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.7.3, punto 1, lettere c) e d).

**Disposizioni particolari:**

7. Limitatamente all'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza, dovranno essere re-periti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.7.3 punti 2 e 3 delle presenti norme.
8. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
9. 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. 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 2.2.14.

**Art. 3.5.1****Norme generali**

1. Si intendono adibiti ad usi produttivi ed assimilabili le aree e gli edifici che sono utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività di carattere economico come luogo in cui svolgere attività dirette alla produzione e allo scambio di beni e servizi; 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 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.
3. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su parere della ASL, con ordinanza del Sindaco, 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.
4. Le domande di concessione 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 competente per territorio perché provveda alla verifica di compatibilità.
5. Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia; in particolare:

1) Classificazione del comune: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99, della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 successivamente modificata con DCR 347-42514 del 23.12.03 e DCR 59-10831 del 24.03.2006, il Comune è classificato come: COMUNE INTERMEDIO.

2) Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale: si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale come perimetrate nella cartografia di PRG alla tavola PR 3.1:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A.1	Nucleo antico urbano ed area di corona	Perimetro circonvallazione interna

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

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

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
Vicinato	VICINATO	fino a 150	Si	-	-	-	-	-
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 – 250	Si	-	-	-	-	-
	M - SAM2	251 – 900	Si	-	-	-	-	-
	M - SAM3	901 – 1500	No	-	-	-	-	-
	M - SE1	151 – 400	Si	-	-	-	-	-
	M - SE2	401 – 900	Si	-	-	-	-	-
	M - SE3	901 – 1500	No	-	-	-	-	-
Medi Centri commerciali	M - CC	151 – 1500	Si	-	-	-	-	-
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 – 4500	No	-	-	-	-	-
	G - SM2	4501 – 7500	No	-	-	-	-	-
	G - SM3	7501 – 12000	No	-	-	-	-	-
	G - SM4	> 12000	No	-	-	-	-	-
	G - SE1	1501 – 3500	No	-	-	-	-	-
	G - SE2	3501 – 4500	No	-	-	-	-	-
	G - SE3	4501 – 6000	No	-	-	-	-	-
	G - SE4	> 6000	No	-	-	-	-	-
Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	-	-	-	-	-
	G - CC2	6001 – 12000	No	-	-	-	-	-
	G - CC3	12001 – 18000	No	-	-	-	-	-
	G - CC4	> 18000	No	-	-	-	-	-

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

- 5) Strutture distributive: nel rispetto della tabella di compatibilità territoriale sono consentiti:
- a) esercizi di vicinato: negli addensamenti e localizzazioni ed anche esternamente se ed in quanto ammessi dalle NTA delle rispettive aree normative;
  - b) medie e grandi strutture di vendita: esclusivamente negli addensamenti e localizzazioni; non ammesse in aree o edifici già destinati a servizi pubblici.
- 6) Nuove aperture, trasferimenti, variazioni: le nuove aperture, il trasferimento, le variazioni di superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'art. 15 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; gli esercizi commerciali superiori a quelli di vicinato, potranno insediarsi negli addensamenti commerciali o nelle localizzazioni commerciali purché l'ingresso principale delle strutture commerciali ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento o della localizzazione.
- 7) Misure di tutela dei beni culturali e ambientali: le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali, individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. e del D.lgs. 42/04; nel caso di attività commerciali ricadenti in aree così individuate, le stesse sono soggette ai disposti della normativa del PRG che si richiamano e alle quali si rinvia.
- 8) Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso commerciale è univoca e individuata dal piano regolatore generale secondo i principi contenuti all'art. 24 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; la destinazione commerciale al dettaglio è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali; nelle altre zone è ammessa per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato; la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui sia rispettata la compatibilità territoriale dello sviluppo, i vincoli e i requisiti fissati dagli artt. 23, 25, 26 e 27 della DCR richiamata; non sono previste eccezioni o limitazioni sia di destinazioni d'uso sia di tipologia delle strutture distributive, se ed in quanto ammesse dalle NTA delle rispettive aree normative.
- 9) Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali: il PRG stabilisce all'art. 3.7.3 delle NTA, nel rispetto dell'art. 21, 1° comma, numero 3) della LR 56/77 s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive; per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere osservati gli standard di cui alla tabella del successivo punto 10); si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.
- 10) Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio: si definisce come vincolante e non derogabile la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

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

lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio - e conseguente superficie - ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella; la restante quota può essere reperita in aree private. La quota di posti a parcheggio - e relativa superficie -, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma, LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3.7.3 delle NTA, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 2 della legge 122/89 di cui all'articolo 2.4.4 delle NTA. Si richiamano le particolari fattispecie previste all'art. 25, commi 2°bis, 4°, 5°, della DCR n. 563-13414 s.m.i.

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

## **Art. 3.5.2**

### **D1: Aree produttive consolidate**

#### **Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree produttive consolidate' l'insieme di aree destinate in modo prevalente per insediamenti produttivi, di tipo misto, 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 prioritario delle infrastrutture e delle attrezzature.

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

2. - destinazioni d'uso proprie:
  - 3b - produttive: attività di produzione;
  - 3c - produttive: depositi;
- destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili - e connesse all'attività principale - con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda consentita:
  - 2a - ricettive;
  - 3a - produttive: artigianato di servizio;
  - 4a - commerciali: al dettaglio;
  - 4b - commerciali: all'ingrosso;
  - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
  - 5a - terziarie: direzionali minute;
  - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
  - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 2° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.
4. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq 200; in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.

**Modalità d'intervento:**

5. Sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi:
  - a) gli interventi che interessano aree di pertinenza superiori a mq 4.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità locali esistenti;
  - b) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità locali superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda;
  - c) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di unità locali esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle prescrizioni del PRG la progettazione esecutiva avviene con Piani Particolareggiati; le modalità operative per il riuso delle aree rese libere è normato da specifica convenzione, di cui all'articolo 5.1.6.
6. Negli altri casi gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento ammessi:**

7.
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - c) sostituzione edilizia;
  - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
  - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
  - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

**Parametri:**

8. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - Uf (utilizzo fondiaria) = 1,0 mq/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 60%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6 o fasce di rispetto
  - H (altezza dell'edificio) = 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
  - Standards = Nella formazione di ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dota-

zione 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 3.7.3, punto 2 e punto 3.

#### **Disposizioni particolari:**

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. Per la sola area produttiva identificata con apposita simbologia < \* >, considerate le particolari condizioni d'impianto urbanistico e di localizzazione a cavaliere tra il Comune di Romentino e Galliate, è ammesso un rapporto di copertura (Rc) del 70%.
12. Per la sola area produttiva identificata con apposita simbologia < G > sono previste le seguenti norme:
  - a) la destinazione d'uso per l'intera area interessata è esclusivamente quella produttiva '3a - artigianato di servizio'; in particolare sono inclusi i depositi connessi con l'attività insediata ed il commercio dei beni prodotti purché strumentale ed accessorio al servizio fornito (produzione di gelati e piccola pasticceria);
  - b) è confermato lo stato di fatto edilizio in cui versa l'immobile, ammettendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione di tipo A e B; per quanto riguarda eventuali verifiche parametriche valgono le norme di cui al precedente comma 8;
  - c) con convenzione potranno essere disciplinate specifiche destinazioni d'uso proprie e compatibili dell'articolazione 3a, le puntuali consistenze immobiliari, le disposizioni in materia ambientale relative al manufatto edilizio e alla tipologia e materiali delle recinzioni rispetto all'area pubblica a perimetro, il contributo di costruzione e la dotazione di standard ovvero la loro monetizzazione.
13. Per l'area inserita con Variante n. 9 a standard produttivo individuata in prossimità della Ditta Europaint (ex stalla sociale) ai fini delle mitigazioni e compensazioni ambientali sono valide le seguenti disposizioni:
  - a) richiamato l'art. 2.4.2, ai fini della visuale paesistico ambientale, dovranno essere realizzati gruppi di alberi a filare verso l'area agricola e quella prevista a verde pubblico (confine est), nel rispetto delle statuizioni previste dal Codice Civile;
  - b) si applicano i criteri per la compensazione urbanistico-ambientale previsti all'art. 4.3.5.

#### **Art. 3.5.3**

#### **D2: Aree produttive di nuovo impianto**

##### **Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree produttive di nuovo impianto' l'insieme di aree destinate in modo prevalente ad insediamenti produttivi, di tipo misto, 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.
  - destinazioni d'uso proprie:
    - 3b - produttive: attività di produzione;
    - 3c - produttive: depositi;
  - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda consentita di tutte le aree con tale destinazione; in sede di progettazione attuativa particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti distributivi, promuovendo soluzioni che favoriscano una corretta integrazione tra attività di produzione e di commercializzazione (da raggruppare per quanto possibile per destinazioni omogenee e compatibili) e definiscano un efficace sistema di accessibilità e di sosta;
    - 2a - ricettive;
    - 3a - produttive: artigianato di servizio;
    - 4a - commerciali: al dettaglio;



- 4b - commerciali: all'ingrosso;
  - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
  - 5a - terziarie: direzionali minute;
  - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
  - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq 200; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.

#### **Modalità d'intervento:**

4. Gli interventi, all'interno delle aree perimetrate, sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; lo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso all'intera previsione se la superficie impegnata è inferiore a mq 4.000; tale dato rappresenta, in tutti gli altri casi, l'estensione minima d'intervento.

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

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

#### **Parametri:**

6. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:
- Uf (utilizzo fondiario) = 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 della costruzione) = 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
  - Standards = Nella formazione di ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, 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 3.7.3, punto 2 e punto 3.

#### **Disposizioni particolari:**

7. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
8. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
9. Per la sola area produttiva identificata con la sigla 'D2b' di cui alla Variante sportello unico SUAP n. 8, approvata con D.C.C. n. 40 del 31.07.2020, vigono le specifiche norme ed i tempi ivi contenuti. Ad attuazione avvenuta, il presente comma si intende stralciato e valgono le Norme del PRG vigente.

### **Art. 3.5.5**

### **D4: Aree produttive isolate**

#### **Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree produttive isolate' le aree destinate ad insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, sorti in aree esterne, sulle quali sono ammessi interventi di razionale completamento delle attività insediate, con il recupero prioritario delle infrastrutture e delle attrezzature.

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

2. - destinazioni d'uso proprie:  
3b - produttive: attività di produzione;  
3c - produttive: depositi;  
- destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili - e connesse all'attività principale - con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda del complesso di edifici:  
3a - produttive: artigianato di servizio;  
4a - commerciali: al dettaglio;  
5a - terziarie: direzionali minute;  
7a - servizi: privati di carattere sociale;  
7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 2° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.
4. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq 200; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento ammessi:**

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

**Parametri:**

7. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Uf (utilizzo fondiario)	= 1,0 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 50%
- df (visuale libera)	= 10 m
- dc (distanza confini)	= 5 m
- ds (distanza strade)	= 10 m o fasce di rispetto
- H (altezza della costruzione)	= 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
- Standards	= Dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, 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 3.7.3, punto 2 e punto 3.

**Disposizioni particolari:**

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

**Art. 3.5.6****D5: Aree per attività estrattive (cave)**

1. I limiti delle aree ai fini estrattivi sono individuati nella tavola PR 2, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 17.11.2016 n. 23 e dell'art. 10 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 2 ottobre 2017, n. 11/R, nell'ambito del bacino e/o del polo estrattivo definito dal Piano per le Attività Estrattive

- Provinciale (PAEP), finché in vigore e successivamente dal Piano Regionale per le Attività Estrattive (PRAE).
2. Le aree di cava sono oggetto di apposita convenzione con il Comune da stipularsi all'atto del rilascio della autorizzazione all'attività estrattiva e delle particolari condizioni stabilite in sede di approvazione, nel rispetto delle regole del PAEP.
  3. La convenzione dovrà prevedere le modalità di estrazione, recupero e ripristino ambientale delle aree a coltivazione esaurita. La stessa definirà la quota di contributo di escavazione dovuto al Comune e stabilirà le scadenze del relativo versamento nel rispetto della normativa regionale di settore.

**Art. 3.5.7**

**D6: Aree di perforazione pozzi idrocarburi**

1. Gli interventi nelle aree sottoposte ad attività estrattiva per idrocarburi e simili sono disciplinati da convenzione con la quale prevedere essenzialmente:
  - 1) le modalità e le condizioni che devono essere rispondenti sia preliminarmente sia durante gli interventi al fine di realizzare un'adeguata salvaguardia dell'ambiente naturale circostante, anche attraverso le indicazioni che potranno emergere da studi e ricerche finalizzate;
  - 2) le modalità e le condizioni per il ripristino allo stato di fatto delle aree, o per il loro recupero alle condizioni prescritte;
  - 3) gli interventi indotti che si ritiene necessario realizzare per tutelare l'ecosistema ambientale naturale e quello costruito esistente sull'intero territorio comunale;
  - 4) eventuali altre condizioni dipendenti dalla specificità degli interventi.
2. Si richiamano pertanto i disposti di cui agli artt. 63 e 65 del D.P.R. 128/59, del D.P.R. 526 del 18.04.1994, all'art. 2 della legge n. 9 del 09.01.1991, del D.M. 15.11.1984, e le distanze minime dei pozzi da strade pubbliche (50 m), e da difese dei corsi d'acqua (100 m).

**Art. 3.5.8**

**D7: Aree produttive consolidate per la piattaforma logistica**

**Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree produttive consolidate per la piattaforma logistica' le aree destinate ad attività produttive funzionali al processo della logistica delle merci quali: magazzini per le lavorazioni, i confezionamenti ed i depositi, spazi di movimentazione per il carico e lo scarico delle merci, di parcheggio e sosta degli automezzi, servizi di assistenza ai mezzi medesimi; dette aree sono di recente attuazione, attrezzate con adeguata organizzazione dell'ambito, della viabilità esterna ed interna, delle infrastrutture e delle attrezzature.
2. L'area produttiva consolidata per la piattaforma logistica è individuata con la sigla D7/1, denominata 'Area Prologis Park'.

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

3. - destinazioni d'uso proprie:
  - 3d - servizi logistici per la produzione;
  - 3c - produttive: depositi solo al coperto, attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
- destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive e fino al massimo stabilito per ogni singola categoria:
  - 3a - produttive: artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio (esercizio di vicinato), riparazione di beni di consumo, depositi connessi alle attività insediate (limitatamente a mq 500 di S.u.I.);
  - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi (limitatamente a mq 300 di S.u.I.);
  - 5a - terziarie: direzionali minute limitatamente al 10% della S.u.I. massima consentita);
  - 7a - servizi: privati di carattere sociale limitatamente a quelle associazionali e ricreative, compresa mensa aziendale;
  - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune limitatamente alle aree verdi per la sosta e il gioco, alle attrezzature sportive, ai parcheggi.

4. È ammessa la residenza per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui Superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.

**Modalità d'intervento:**

5. Si procede con interventi diretti.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;  
b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;  
c) sostituzione edilizia;  
d) demolizione  
e) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;  
f) nuova costruzione di edifici produttivi per la logistica delle merci;  
g) nuova costruzione di unità abitativa per il custode e/o proprietario;  
h) Interventi di urbanizzazione; infrastrutture tecnologiche pertinenti con l'area;  
l) Realizzazione o modifica di superficie accessoria, di cui al RE articolo 15.

**Parametri:**

7. - Uf (utilizzo fondiaria) = 0,60 mq/mq  
- Rc (rapporto di copertura) = 55%  
- df (visuale libera) = 10 m  
- dc (distanza confini) = 10 m  
- ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto  
- dc (distanza edifici con strade interne) = 10 m o altezza edificio più alto (art. 1.2.6, c. 17°)  
- H (altezza della costruzione) = 12,00 m, misurata rispetto al piano della viabilità principale di distribuzione interna all'area e nel rispetto dell'art. 1.2.2, sia per edifici multipiano e/o per edifici a 1 piano fuori terra e fino a 10,00 m di altezza interna, misurata dal piano di carico delle ribalte al filo sottotrave; altezza libera per i soli volumi tecnici  
  
- Standards = dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio dell'insediamento, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

**Disposizioni particolari:**

8. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 5% della superficie fondiaria (Sf) con scelta di essenze locali da distribuire soprattutto verso i margini dell'insediamento e la viabilità principale (verde interno); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.  
9. 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.

**Art. 3.5.9**

**D7: Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica**

**Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica' l'area destinata all'insediamento di nuove attività produttive funzionali al processo della logistica delle merci quali: magazzini per le lavorazioni, i confezionamenti ed i depositi, spazi di movimentazione per il carico e lo scarico delle merci, di parcheggio e sosta degli automezzi, servizi di assistenza ai

- mezzi medesimi; dette aree sono da attrezzare con adeguata organizzazione dell'ambito, della viabilità esterna e interna, delle infrastrutture e delle attrezzature.
2. L'area produttiva di nuovo impianto per la piattaforma logistica è individuata con la sigla D7/2, denominata 'Area Ovest'.

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

3. - destinazioni d'uso proprie:  
3d - servizi logistici per la produzione.  
3c - produttive: depositi solo al coperto, attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;  
- destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive della logistica e fino al massimo stabilito per ogni singola categoria:  
3a - produttive: artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio (esercizio di vicinato), riparazione di beni di consumo, depositi connessi alle attività insediate (limitatamente a mq 500 di S.u.I.);  
4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi (limitatamente a mq 300 di S.u.I.);  
5a - terziarie: direzionali minute limitatamente al 10% della S.u.I. massima consentita;  
7a - servizi: privati di carattere sociale limitatamente a quelle associazionali e ricreative, compresa mensa aziendale;  
7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune limitatamente alle aree verdi per la sosta e il gioco, alle attrezzature sportive, ai parcheggi.
4. È ammessa la residenza per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui Superficie lorda (SL) destinata all'attività insediata non sia inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi, all'interno dell'area perimetrata, sono subordinati a preliminare strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera previsione.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici produttivi per la logistica delle merci;  
b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

**Parametri:**

7. Nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:
- |  |  |
|--|--|
| - Uf (utilizzo fondiaria)                  | = 0,60 mq/mq   |
| - Rc (rapporto di copertura)               | = 55%  |
| - df (visuale libera)                      | = 10 m   |
| - dc (distanza confini)                    | = 10 m   |
| - ds (distanza strade)                     | = 10 m o fasce di rispetto   |
| - dc (distanza edifici con strade interne) | = 10 m o altezza edificio più alto (art. 1.2.6, c. 17°)  |
| - H (altezza della costruzione)            | = 12,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici, con altezza dei fronti non superiore a 15,00 m.   |
| - Standards                                | = Nella formazione della pianificazione urbanistica esecutiva dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio dell'insediamento, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3. |

**Disposizioni particolari:**

8. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 5% della superficie fondiaria (Sf) con scelta di essenze locali da distribuire soprattutto verso i

- marginii dell'insediamento e la viabilità principale (verde interno); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
9. 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. L'accesso all'intero ambito dalla viabilità esistente di contorno dovrà essere unico e la sua localizzazione è precisata al successivo comma 13, lettera b).
12. Le fasce di rispetto a protezione delle strade e per l'edificazione sono stabilite all'art. 4.2.1, comma 2, ai sensi del DPR 495/92 s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada), art. 26, comma 3, ovvero aumentate in particolari condizioni per la sicurezza stradale; si richiama l'art. 3.7.1, comma 8, per ulteriori specificazioni.

**Strumento urbanistico esecutivo:**

13. Gli interventi sono coordinati ed attuati previa formazione di strumento urbanistico esecutivo, redatto nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente; esso dovrà puntualmente contenere:
- a) l'organizzazione planimetrica dell'area con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di distribuzione, alle aree a standards (verde e parcheggio pubblico o di uso pubblico), alle aree fabbricabili, alle aree a verde interno, ai parcheggi privati;
  - b) l'accesso all'intero ambito è da localizzare con le seguenti regole:
    - non è ammesso dalla Strada Provinciale Romentino-Pernate n. 3A, su tale viabilità sarà consentito esclusivamente accesso pedonale;
    - è ammesso realizzarlo sulla Strada Provinciale n.4 Ovest Ticino III tronco o sulla Strada Statale 341 (proprietà SATAP), nel rispetto delle disposizioni dell'art. 3.7.1, comma 8, che prevedono, ai sensi del DPR 495/92 s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada), art. 45, comma 3, non meno di m 300 dai nodi stradali esistenti; tale distanza, ai sensi del DPR richiamato, può essere derogata dall'ente proprietario della strada in relazione a determinate specifiche ivi contenute e nel rispetto del DM 19/04/2006 (sulle intersezioni stradali); è pertanto necessario redigere un dettagliato progetto da sottoporre all'ente proprietario, comprensivo delle necessarie piste di decelerazione e accelerazione, di arroccamento e di quanto altro previsto dal DM 19/04/2006 (sulle intersezioni stradali);
  - c) le soluzioni relative alla viabilità ed alle altre opere di urbanizzazione dovranno prevedere realizzazioni contestuali agli interventi edilizi, anche per fasi successive in relazione ai lotti funzionali d'intervento;
  - d) i progetti delle opere infrastrutturali previste, anche per le parti non comprese all'interno dell'area oggetto d'intervento e delle opere relative alle canalizzazioni irrigue interessate dagli interventi, comprese le servitù di passo che restano in essere;
  - e) il progetto di massima degli edifici con particolare motivazione delle destinazioni d'uso assunte, della tipologia e del rispetto delle norme vigenti in materia relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, alle caratteristiche dimensionali e prestazionali di cui devono essere dotati gli spazi interni ed esterni (acustica, condizioni termoigrometriche, illuminazione artificiale e naturale, impiantistica, sicurezza e prevenzione incendi);
  - f) il progetto degli edifici dovrà prevedere un equilibrato inserimento ambientale e paesaggistico con dettagliata trattazione delle finiture esterne che dovranno armonizzarsi col contesto, evitando compromissioni della qualità del paesaggio urbano e rurale, con attenzione alla scelta dei materiali e dei trattamenti cromatici superficiali, mitigando le esternalità negative, e gli impatti visivi determinati dai grandi volumi, con indicazioni morfologiche e d'inserimento prospettico delle costruzioni, dei manufatti e dei percorsi interni nel contesto di riferimento;
  - g) il progetto delle aree a verde al fine di consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni e dei percorsi interni, nel rispetto dell'aspetto tipico del paesaggio circostante e ricercando la complessiva valorizzazione del contesto finale, compresa la scelta motivata delle essenze ed il rispetto delle norme in materia per la messa a dimora delle stesse; in particolare:
    - l'apposizione di fasce alberate lungo i prospetti dei fabbricati al fine di costituire elemento di mitigazione alla percezione visiva del nuovo complesso dal territorio circostante;
  - h) nella messa a dimora di alberi, filari, arbusti, siepi e simili devono essere osservate le distanze dai confini e dalle strade stabilite dai regolamenti, o - in mancanza - dagli usi locali, o

quelle stabilite dal Codice civile e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada che differenzia l'applicazione a seconda che si operi in 'centro abitato' o 'fuori dal centro abitato';

- i) la redazione di Verifica preventiva di Assoggettabilità alla VAS ai sensi della D.lgs. 152/06, richiamata la L.R. 56/77 art. 17 comma 8, ai fini della verifica degli impatti ambientale connessi e/o insorgenti dal nuovo insediamento, in particolare con approfondimenti relativi al sistema del traffico, compresa la razionalizzazione del sistema della viabilità e delle intersezioni;
- l) il rispetto delle norme APEA, secondo la definizione di cui all'articolo 26 del D.lgs. 112/98 e DGR del 28/07/09 n. 30-11858 e le Norme Tecniche del PTP per aree produttive/logistica.

**Convenzione:**

14. Dovrà essere stipulata convenzione tra il comune e il soggetto attuatore contenente, tra l'altro:
- a) impegno a dare attuazione agli interventi previsti nel rispetto delle ammissibilità planivolumetriche, delle destinazioni d'uso proprie ed ammesse e del loro riparto, secondo un programma d'intervento da attuare anche per lotti funzionali;
  - b) cessione gratuita, entro i termini stabiliti, o la sottoposizione ad uso pubblico con le relative regole di mantenimento e modalità di manutenzione, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard) di allaccio ai pubblici servizi, comprese quelle di urbanizzazione indotta (nodi stradali e viabilità di raccordo) e sottoposizione di servitù perpetue ed inamovibili - a favore degli enti preposti - relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti, fognatura, altri servizi che interessano l'area come opere di urbanizzazione primaria;
  - c) esecuzione, entro i termini stabiliti e comunque congiuntamente alla progressione degli interventi edificatori, delle opere di urbanizzazione primaria di allaccio ai pubblici servizi, comprese quelle di urbanizzazione secondaria e indotta, previo progetto delle opere, definizione dei criteri di controllo per la loro esecuzione, successiva cessione gratuita a collaudo favorevole;
  - d) versamento diretto, secondo le tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio di ogni singola concessione edilizia, degli oneri primari e secondari relativi agli specifici interventi edilizi ammessi, con la possibilità di eventuali scomputi parziali;
  - e) versamento diretto del contributo relativo al costo di costruzione (se dovuto) per ogni autonomo intervento edilizio, in base alle disposizioni vigenti all'atto della domanda della concessione stessa, con gli eventuali aggiornamenti che il comune adotterà;
  - f) definizione dei tempi previsti per l'attuazione, con l'ipotesi massima di 10 anni ed il necessario coordinamento delle varie fasi temporali in relazione agli interventi da programmare con le rispettive priorità;
  - g) prestazione di idonee garanzie finanziarie, da costituire ai fini dell'adempimento degli obblighi urbanizzativi assunti dal soggetto attuatore;
  - h) sanzioni convenzionali, a carico del soggetto attuatore, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano e/o per la violazione degli impegni assunti;
  - i) eventuale convenzionamento di particolari servizi e servitù.

**Art. 3.6.1**

**Norme generali**

1. Le aree destinate alle attività agricole sono localizzate nelle tavole di piano 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 PRG da recepire nelle forme e con le procedure previste dalla legge regionale 56/77 successive modificazioni e integrazioni.
4. Nelle aree per usi agricoli sono consentite 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 di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della legge regionale 31.07.1984 n. 35 di tipo agrituristico.
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 06.12.1984.
10. La richiesta di nuove concessioni 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 della concessione per gli interventi edificatori nelle aree agricole è subordinato alla presentazione 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 della concessione;
  - c) il vincolo per il trasferimento di cubatura edilizia ai fini edificatori e l'indicazione dei terreni <non aedificandi> che sono 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 è trascritto a cura dell'Amministrazione 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 utile 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 alcuna concessione; nel caso di eredi o familiari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.
16. Le trasformazioni del suolo dovranno essere documentate ed autorizzate; in particolare:  
 - gli spianamenti e le bonifiche agrarie;  
 - la rimozione o lo spostamento di fontane, canali di irrigazione;  
 - l'abbattimento o la messa a dimora di alberi di alto fusto ad eccezione delle colture arboree a rapido accrescimento;  
 - le trasformazioni del suolo atte a migliorare la qualità produttiva dello stesso nel rispetto degli assetti ambientali, idrici, idrogeologici e della salute pubblica.
17. Deve essere rispettata, in ogni caso, la distanza minima di m 100 da ogni vicina area residenziale o destinata ad altro uso e delimitata dal PRG, per tutti gli interventi di nuovo impianto con particolare riferimento alle strutture agricole, 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, con ordinanza del Sindaco 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 della concessione edilizia; pertanto i tipi di coltura indicati nella cartografia di piano sono suscettibili di modificazioni senza che ciò costituisca variante al PRG.
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 agricole protette:                            | 0,06 | mc/mq |
| - terreni a colture specializzate (frutteti e vivai):             | 0,03 | mc/mq |
| - terreni a bosco ceduo e per coltivazione industriale del legno: | 0,01 | mc/mq |
| - terreni a bosco naturale:                                       | 0,01 | mc/mq |
- (in misura non superiore a 5 ha per azienda)

**Definizione:**

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

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

2.
  - destinazioni d'uso proprie:
    - 6a - agricole: specifiche;
  - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni agricole:
    - 6b - agricole: lavorazione e vendita;
    - 6c - agricole: agroindustriale, allevamenti intensivi.

**Modalità d'intervento:**

3. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento ammessi:**

4.
  - 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:**

5. Negli interventi, di cui al comma precedente, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| - Rc (rapporto di copertura)    | = 40% sul totale area asservita alle costruzioni   |
| - dc (distanza confini)         | = 10,00 m  |
| - ds (distanza strade)          | = 30,00 m statali e provinciali o fasce di rispetto  |
| - ds (distanza strade)          | = 20,00 m comunali o limiti fasce di rispetto  |
| - ds (distanza strade)          | = 10,00 m vicinali - interpoderali o fasce di rispetto   |
| - H (altezza della costruzione) | = 10,50 m (salvo particolari attrezzature)   |
| - distanza minima               | = tra gli allevamenti da ogni area delimitata dal PRG: 300 m (suini), 200 m (avicunicoli), 100 m (altri) |

**Parametri per la residenza rurale:**

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - If (indice di densità 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 statali e provinciali o fasce di rispetto                         |
| - ds (distanza strade)             | = 20,00 m comunali o fasce di rispetto                                      |
| - ds (distanza strade)             | = 10,00 m vicinali - interpoderali o fasce di rispetto                      |
| - H (altezza della costruzione)    | = 8,50 m (salvo altezze maggiori preesistenti)                              |
| - Np (numero piani)                | = 2   |
| - distanza minima                  | = tra abitazioni rurali e attrezzature destinate al ricovero animali: 30 m. |

**Disposizioni particolari:**

6. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ristrutturazione edilizia ai fini distributivi ed igienici, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% della superficie utile lorda, fino a un massimo di mq 40, anche se eccedenti i mc 1.500 massimi previsti, nel rispetto delle condizioni di cui al 14° comma dell'art. 25 della LR 56/77/s.m.i.
7. 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.

8. Per gli edifici residenziali rurali, non più utilizzati, è ammesso il recupero senza cambio d'uso anche da soggetti non aventi titolo all'attività agricola, previo pagamento degli oneri concessori; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B con un incremento volumetrico <una tantum> di mq 25 di superficie utile lorda, ai fini distributivi ed igienici.
9. Per gli edifici agricoli, non più utilizzati, è ammesso il recupero e il loro riutilizzo per stoccaggio di generi e materie derivate dall'attività agricola, agriturismo, attrezzature per lo svago ed il tempo libero anche da soggetti non aventi titolo all'attività agricola, previo pagamento degli oneri concessori; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B con un incremento volumetrico <una tantum> di mq 25 di superficie utile lorda ai fini distributivi ed igienici, sostituzione edilizia.
10. Per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi sul territorio agricolo, si richiama l'articolo 1.2.3 alla definizione di <Area urbanizzata> nel quale si espongono le condizioni per il rilascio di concessioni ove manchino alcune opere di urbanizzazione.

#### **Art. 3.6.3**

#### **E2: Aree agricole inedificabili**

##### **Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree agricole inedificabili' l'insieme di aree a prevalente destinazione agricola localizzate lungo i tracciati stradali extraurbani.
2. Esse sono inedificabili; la capacità edificatoria per le residenze rurali, riferita a tali aree, potrà essere trasferita su aree contigue con riferimento alle modalità richiamate all'art. 3.6.1 comma 6°.

#### **Art. 3.6.4**

#### **E3: Nuclei rurali**

##### **Definizione:**

1. Il piano definisce 'Nuclei rurali' gli insediamenti a cascina con permanenza di attività agricole frammiste a civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti; essi sono individuati e classificati, ai sensi dell'art. 25 del PTR Ovest Ticino, come 'Edifici semplici':

a1) Cascina Fornace	b1) Cascina Vallona	d1) Cascina Gerano
a2) Cascina Invernizzi	b2) Cascina Vergè	d2) Cascina Lualdi
a3) Cascina Rulino	b3) Cascina Torre Mandelli	d3) Cascina Torre Mandelli (nel parco)
a4) Cascina Magnoni	b4) Cascina Bianca	d4) Cascina Enrichetta (Boscaccio)
	c1) Cascina Bettole Sopra	
	c2) Cascina Guzzafame	

2. Gli interventi ammessi possono essere eseguiti compatibilmente con le norme di riferimento dei rispettivi gruppi di classificazione:
  - classe a): art. 3.6.2 Aree agricole;
  - classe b): art. 3.6.6 Aree pre - parco;
  - classe c): art. 3.6.7 Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia;
  - classe d): art. 3.6.8 Aree del Parco naturale della Valle Ticino.

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

3.
  - destinazioni d'uso proprie:
    - 6a - agricole: specifiche;
  - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni agricole di cui ai successivi casi particolari.

**Modalità d'intervento:**

4. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione, concessione edilizia semplice o convenzionata.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. Sugli edifici agricoli valgono le norme generali di cui all'art. 3.6.2 con le prescrizioni del successivo comma 6° lettere a) e b).
6. Sugli edifici esistenti non più utilizzati sono ammessi interventi anche da parte di soggetti attuatori non aventi titolo agricolo, previo pagamento degli oneri concessori, 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;
  - b) gli interventi edilizi devono essere rivolti in modo prevalente alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e ad una migliore utilizzazione delle volumetrie esistenti e 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.
7. Sono previsti i seguenti casi:
  - a) per gli edifici residenziali (agricoli o extragricoli) è confermata la destinazione d'uso residenziale ammettendo anche funzioni ricettive, agrituristiche, attività del tempo libero, culturali e servizi; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B; è comunque consentito un aumento <un tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25 ai fini distributivi ed igienici;
  - b) per gli edifici rurali abbandonati, riutilizzabili con cambio d'uso, con concessione convenzionata sono ammesse funzioni ricettive, agrituristiche, attività del tempo libero, culturali e servizi; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, interventi di recupero delle volumetrie esistenti, con aumenti del 10% del volume e un massimo di mc 150 ai fini distributivi ed igienici, sostituzione edilizia.

**Disposizioni particolari:**

8. Per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici ricompresi nei nuclei rurali, si richiama l'articolo 1.2.3 alla definizione di <Area urbanizzata> nel quale si espongono le condizioni per il rilascio di concessioni ove manchino alcune opere di urbanizzazione.

**Art. 3.6.5****E4: Aree boscate e di rimboschimento**

1. Il piano classifica come 'Aree boscate e di rimboschimento' le aree agricole destinate alla riqualificazione, valorizzazione e sistemazione ambientale del patrimonio boschivo esistente.
2. Le aree in questione sono inedificabili ammettendo sulla sola area pubblica, di proprietà comunale, destinata a sosta della pista ciclabile l'inserimento delle limitate attrezzature a corredo e a servizio della pista medesima (tettoie, panche, servizi igienici).
3. L'indice fondiario di edificabilità è utilizzabile esclusivamente ai fini del trasferimento di cubatura edilizia per edifici residenziali ricadenti in area agricola.
4. È vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione comunale, nel rispetto del Piano Forestale Provinciale.
5. Si intende per sistemazione ambientale, oltre alla valorizzazione complessiva del contesto, l'intervento necessario per la costituzione di cortine e di piantagioni avendo particolare cura nel progetto di sistemazione nel considerare:
  - a) la varietà ed i tipi di essenze da mettere a dimora;
  - b) l'ampiezza della zona protetta e l'altezza delle essenze;
  - c) la larghezza ed i filari onde ovviare alle fallanze e ai danni degli alberi della cortina;
  - d) la densità delle cortine;
  - e) la disposizione delle cortine (parallele, ortogonali alla direzione del vento dominante oppure con la formazione di campi chiusi).

6. Le aree boscate e di rimboschimento sono sottoposte alle prescrizioni di cui alla SA 20 e dell'art. 20 PTR Ovest Ticino.

**Art. 3.6.6**

**E5: Aree pre - parco**

1. Il piano classifica come 'Aree pre – parco' le porzioni di territorio al confine con il Parco naturale della Valle Ticino aventi caratteristiche ambientali tali da necessitare di opportune salvaguardie.
2. Le aree pre – parco sono delimitate in cartografia e soggette a piano particolareggiato intercomunale, coordinato dalle Amministrazioni comunali interessate, con le seguenti precisazioni:
  - a) la porzione di territorio posta a nord (di cui alla SA 19b del PTR Ovest Ticino) dovrà interessare anche la porzione ricadente nel Comune di Galliate;
  - b) la porzione di territorio posta a sud (di cui alla SA 19c del PTR Ovest Ticino) dovrà interessare anche la porzione ricadente nel Comune di Trecate.
3. In sede di pianificazione esecutiva, dovranno essere disciplinate le destinazioni d'uso proprie e ammesse; in particolare:
  - a) la localizzazione delle destinazioni d'uso a carattere non agricolo deve essere individuata puntualmente in relazione alle compatibilità ambientali e tenuto conto dei livelli di rischio connessi agli impianti di estrazione petrolifera;
  - b) la localizzazione di tali nuovi insediamenti deve essere valutata in relazione all'accessibilità ed alla fruibilità del parco (percorsi di connessione), razionalizzazione della rete viaria.
4. In sede di pianificazione esecutiva, dovranno essere disciplinate le azioni di recupero e riqualificazione ambientale con le seguenti modalità:
  - a) prioritariamente devono essere recuperate e riqualificate le aree attualmente destinate alla coltivazione di cave e ad usi di deposito nelle quali sono in corso, o sono dimesse, attività che non hanno un'adeguata compatibilità con il contesto;
  - b) le attività ricreative, sportive e del tempo libero all'aperto e compatibili con i caratteri ambientali della zona (quali maneggi e centri ippici, aree attrezzate per il golf, centro di nuoto, campi per la disciplina sportiva del tennis, calcio, pallavolo, attività svolte anche con mezzi meccanici), devono essere localizzate di preferenza nelle aree degradate da recuperare;
  - c) le nuove volumetrie da destinare ad attrezzature ricettive alberghiere, esercizi pubblici, servizi ed attrezzature per le attività ricreative (quali club-house, locali di ristoro e di accoglienza) devono essere contenute nell'indice di densità territoriale di 0,01 mc/mq, calcolato sull'intera estensione della zona o sub - zona assoggettata a pianificazione esecutiva con l'intesa che dovranno rientrare nel computo della volumetria massima ammissibile le cubature esistenti; le volumetrie realizzabili saranno assegnate alle singole zone di intervento a specifica destinazione d'uso, indipendentemente dai riferimenti fondiari che hanno concorso alla determinazione della capacità insediativa;
  - d) le attività agrituristiche e ricettive devono essere insediate in modo prioritario nelle strutture edilizie esistenti con interventi di recupero, riutilizzo e riqualificazione;
  - e) sono sempre ammessi gli interventi a servizio dell'attività agricola nel rispetto delle norme di cui al presente articolo;
  - f) sono sempre ammessi, indipendentemente dai limiti volumetrici, edifici e locali tecnici per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi a servizio della gestione e manutenzione delle aree;
  - g) in tutte le aree deve essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici e d'uso pubblico, dimensionati in relazione all'utenza prevista; le eventuali attrezzature ricettive dovranno dotarsi di aree di parcheggio pubblico o d'uso pubblico alberato non inferiore al 100% della superficie utile lorda;
  - h) in sede di pianificazione esecutiva dovranno essere individuate le aree da attrezzare per la sosta anche a servizio dell'escursionismo e della mobilità pedonale nel Parco del Ticino.
5. Si richiamano, laddove non esplicitate, le disposizioni dettate dalla SA 19 del PTR Ovest Ticino in quanto comunque prevalenti.
6. Sino alla formazione dei piani particolareggiati sulle aree e sugli edifici ricompresi nelle aree pre - parco sono ammessi:
  - gli interventi previsti a servizio dell'attività agricola (art. 3.6.2), compresi gli interventi agrituristiche in volumi esistenti;
  - gli interventi previsti per gli edifici residenziali sorti in area agricola (art. 3.3.2);

- gli interventi strettamente necessari alla coltivazione ai fini estrattivi nelle aree già oggetto di specifica convenzione e nei limiti temporali in essa previsti (artt. 3.5.6, 3.5.7).

**Art. 3.6.7****E6: Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia**

1. Il piano classifica come 'Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia' le aree agricole costituenti una porzione di territorio nella parte Ovest; sono delimitate in cartografia (di cui alla SA 26 del PTR Ovest Ticino) e soggette a piano particolareggiato intercomunale, coordinato dalle Amministrazioni comunali interessate (Novara, Trecate, Sozzago e Romentino).
2. Esse sono caratterizzate dal subaffioramento della struttura idrica sotterranea (vedi relazione geologica). Le aree, nel complesso, risultano particolarmente vulnerabili nel rapporto con la struttura idrica sotterranea e quindi incompatibile con alcune forme di utilizzo.
3. Si richiamano le disposizioni dettate dalla SA 26 e dall'art. 20 del P.T.R. Ovest Ticino oltre alle prescrizioni contenuti negli elaborati contrassegnati ATG (indagini geologico – tecniche).
4. Sino alla formazione del piano particolareggiato sulle aree e sugli edifici ricompresi nelle aree agricole di valorizzazione e salvaguardia sono ammessi:
  - gli interventi previsti a servizio dell'attività agricola (art. 3.6.2).

**Art. 3.6.8****E7: Aree del Parco naturale della Valle Ticino**

1. Il piano riconosce l'area del Parco naturale della Valle Ticino così come perimetrato dalla legge regionale 53/78 istitutiva del parco.
2. Sulle aree già normate dal 'Piano dell'area del Parco naturale della Valle Ticino', approvato con deliberazione C.R. 2194 del 21.02.1985, vigono le norme del piano e i relativi piani di settore vigenti.

**Art. 3.6.9****E8: Aree agricole per la realizzazione di impianti di produzione energia o prodotti energetici da fonti rinnovabili**

1. All'interno del lotto individuato, classificato E8: Aree agricole per la realizzazione di impianti di produzione energia o prodotti energetici da fonti rinnovabili con DCC n. 49 del 08.09.2021, destinato alla realizzazione di un impianto di produzione energia o prodotti energetici da fonti rinnovabili, valgono le norme generali per le aree agricole di cui all'art. 3.6.1 ad eccezione della distanza prevista dal comma 17 del medesimo articolo. Tale deroga non si applica nel caso di insediamenti residenziali o di agriturismo esistenti.
2. Analogamente all'interno del lotto individuato valgono le norme per le aree agricole E1 di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 3.6.2.
3. A seguito di Determinazione Dirigenziale della Provincia di Novara n. 1070 del 19.05.2022, che ha approvato il progetto con Autorizzazione Unica ai sensi del d.lgs. 387/03 e s.m.i. di un impianto per la produzione di biometano in Comune di Romentino, sono state previste specifiche disposizioni e prescrizioni che si richiamano integralmente.

**Art. 3.7.1**

**F1: Aree per la viabilità**

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.
2. In queste aree l'intervento compete alle Pubbliche Amministrazioni, agli Enti preposti, o ai privati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.
3. Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze; in esse è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia.
4. I nuovi tracciati e le sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di piano, hanno valore di massima dell'opera, fermo restando le prescrizioni delle demolizioni previste, e possono subire, in sede di progetto esecutivo, lievi modifiche, purché ricomprese nelle fasce di rispetto, senza che tali modifiche comportino variante al PRG.
5. 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 PRG.
6. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.
7. Le aree dei nodi viari e rotatorie stradali sono soggette a riqualificazione ambientale con interventi di piantumazione ed inerbimento nel rispetto delle norme stabilite dal regolamento di attuazione del Codice della Strada.
8. Le strade, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

**C Strada extraurbana secondaria statale:**

Strada statale n. 341.

È accessibile 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 esistenti, ai sensi del DPR 495/92 e del DM 19/04/2006 (sulle intersezioni stradali), salvo deroghe dell'ente proprietario.

Ai sensi del PTP art. 5.4, sul tracciato esistente, è istituita una fascia di rispetto di 30 m per lato, salve le riduzioni in prossimità di aree interessate dal processo urbanizzativo già in atto.

**C Strada extraurbana secondaria provinciale:**

Strade provinciali

n. 3A (Pernate – Romentino),

n. 4 (Ovest Ticino III tronco Trecate - Romentino - Galliate).

Sono accessibili mediante immissione delle strade locali, interne o rurali per le quali sussisterà l'obbligo di dare precedenza.

Le nuove immissioni dovranno distare fra loro e da quelle preesistenti, almeno m 300 ai sensi del DPR 495/92 e del DM 19/04/2006 (sulle intersezioni stradali), salvo deroghe dell'ente proprietario; tale norma non si applica nel caso dell'immissione di nuove strade previste dal PRG.

	<p>È ammesso il mantenimento degli accessi diretti dai lotti già esistenti.</p> <p>Ai sensi del PTP art. 5.4, per la n. 4 (Ovest Ticino III tronco Trecate - Romentino - Galliate), sul tracciato esistente, è istituita una fascia di rispetto di 30 m per lato, salve le riduzioni in prossimità di aree interessate dal processo urbanizzativo già in atto.</p>
F Strada locale urbana:	<p>Strade comunali interne al centro abitato o assoggettate all'uso pubblico.</p> <p>Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto anche da lotti.</p>
F Strada locale extraurbana:	<p>Strade comunali o vicinali all'esterno degli abitati.</p> <p>Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto.</p>
- Strada di servizio:	<p>Strade comunali o 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.</p> <p>Sono accessibili mediante immissione nei punti previsti dal piano o in quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici esecutivi.</p>
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'Ufficio Tecnico Comunale.
<b>Art. 3.7.2</b>	<b>F2: Aree per impianti urbani</b>
1.	Comprendono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi come impianti tecnologici pubblici, impianti cimiteriali, impianti tecnici eseguiti da Enti pubblici (ENEL, TELECOM, ecc.).
2.	L'area cimiteriale è indicata con apposita simbologia nelle tavole di piano; si richiama l'art. 4.2.4 per le specificazioni relative alla fascia di rispetto a tutela dell'impianto.
a.1)	Ai sensi del RD 27/07/1934, n. 1262 Testo unico delle leggi sanitarie, articolo 338, del DPR 285/90, articolo 57, e della LR 56/77, articolo 27, comma 5 e seguenti, i cimiteri devono essere localizzati alla distanza di almeno 200 m dal centro abitato.
a.2)	Il Consiglio Comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento i quelli esistenti ad una distanza inferiore a 200 m dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, tenuto conto delle condizioni riportate nelle leggi richiamate al punto a.1); detta procedura è ammessa esclusivamente con l'approvazione da parte del Comune del Piano Regolatore Cimiteriale (PRC) redatto nel rispetto della normativa statale vigente.
a.3)	Il Consiglio Comunale può anche approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della zona di rispetto dell'impianto cimiteriale, purché non oltre il limite di 50 metri e tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area, nel rispetto delle ragioni evidenziate nelle leggi richiamate al punto a.1), autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.
a.4)	Il Comune, in conformità alle disposizioni di cui sopra, si è dotato del Piano Regolatore Cimiteriale (PRC), redatto ai sensi della normativa statale e regionale e approvato con DCC



n.19 del 23/03/2019, modificato con Variante n.1 con DCC n. 47 del 15/11/2022, tenuto conto del parere favorevole dell'ASL di Novara di riduzione della fascia cimiteriale prot. n. 11425 del 18.11.2021; il PRC contiene, tra l'altro, le condizioni per l'ampliamento dell'impianto cimiteriale, ai sensi della LR 56/77, articolo 27, commi 6 bis, 6 quinquies, e le ragioni per la riduzione della fascia di rispetto di cui al comma 6 ter.

3. L'area della piattaforma ecologica, contrassegnata con la sigla IP PE in adiacenza alla via del Fossale, è destinata allo stoccaggio dei rifiuti solidi urbani ingombranti e per la raccolta differenziata; per essa è prescritta la realizzazione di recinzione cieca con altezza non superiore a m 3,00; sono ammessi sull'area piccoli fabbricati e tettoie di altezza massima m 3,50 funzionali alle attività in atto nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 20%; in prossimità dei confini è prescritta la formazione di un filtro alberato.
4. L'area a discarica di II categoria, contrassegnata con la sigla D II, è localizzata in regione Breve; ad esaurimento della discarica vengono meno le limitazioni imposte nella fascia di rispetto così come definita dalla normativa di Settore e valgono le disposizioni di cui all'art. 3.6.5 comma 5°.
5. 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 PRG, o con procedura di cui alla legge 03.01.1978 n. 1, articolo 1.

#### **Art. 3.7.3 F3: Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico**

1. Nel rispetto di quanto previsto all'articolo 21 della legge regionale 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.
2. La proprietà degli immobili, aree e 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 della concessione, 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 previsto all'articolo 21, punto 1, della legge regionale 56/77, successive modificazioni ed integrazioni, o del presente articolo 3.7.3 punto 1, con riferimento 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; limitatamente alle aree stradali, per parcheggi e verde pubblico, nel caso di cessione gratuita, è ammesso il riconoscimento della volumetria derivante dall'applicazione del parametro di densità fondiaria riferita all'area adiacente di proprietà a condizione che detta volumetria sia destinata a completamenti igienico – funzionali di edifici esistenti senza modificazione della tipologia architettonica in atto e non superiore al 25% del volume già esistente.

7. Fino a quando l'Amministrazione non delibererà l'attuazione delle attrezzature, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria sugli edifici esistenti.
8. 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.
9. 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 PRODUTTIVI (commerciali, direzionali, ricettivi).

**1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**
10. 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 della costruzione) = 10,50 m (o pari all'esistente) per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici a un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
    - Parcheggi privati = articolo 2.4.4
  - b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, civiche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie) 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) = 3,00 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 della costruzione) = 10,50 m (o pari all'esistente) per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
    - Parcheggi privati = articolo 2.4.4
  - 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 della costruzione) = 10,50 m (o pari all'esistente) per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici a un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
    - Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici destinati a bar e punti di ristoro, di cui alla destinazione d'uso 4d. 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)**

11. 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, strade di servizio) nella dotazione minima per le aree di nuovo impianto nella misura del 20% della superficie territoriale (St) di pertinenza degli interventi; per gli insediamenti consolidati e/o esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, di ristrutturazione e di completamento, nella misura 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 PRG, 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 PRODUTTIVI (commerciali, terziari, ricettivi)**

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

- a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, direzionali, ricettivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, strade di servizio), nella dotazione minima per le aree di nuovo impianto del 100% della superficie utile lorda; per gli insediamenti ricadenti nel nucleo antico e di ristrutturazione urbanistica e di completamento, dell'80% della superficie utile lorda; non meno del 50% di dette aree dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
- b) Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita maggiore a mq 400, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici di cui all'art. 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio richiamati all'art. 3.5.1, comma 5°, delle presenti norme, applicando il maggiore tra quelli previsti alla precedente lettera a) e quelli della presente lettera b); nel caso di interventi nel nucleo antico, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura dell'80% degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri.
- c) Per gli insediamenti per i quali sono previste sale per riunioni e convegni, per lo spettacolo e la musica, nei valori previsti alle precedenti lettere a) e b) o in aggiunta agli stessi, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 posti a sedere.
- 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 a) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti e soprattutto in relazione al bisogno indotto di parcheggi.

## **TITOLO IV**

**Art. 4.1.1**

**Norme generali**

1. Si intendono per vincoli le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica e 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 a 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. Si intende in particolare richiamato il pieno rispetto di limitazioni, vincoli, cautele operative e indirizzi contenuti nel PTR Ovest Ticino di cui alla DCR n. 417-11196 in data 23.07.1997.

**Art. 4.1.2**

**Fasce fluviali del P.A.I.**

1. Per il Fiume Ticino le fasce di rispetto sono regolate dalle fasce fluviali del P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – legge 183/89 art. 17 comma 6 ter – approvato con DPCM in data 24.05.2001) che disciplinano le attività consentite o vietate nelle aree incluse nelle fasce A,B,C:
  - 1) fascia A; sono vietate:
    - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi punti;
    - b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
    - c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.
  - 2) fascia B; sono vietati:
    - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
    - b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
    - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
  - 3) fascia C; è soggetta alle seguenti prescrizioni:
    - deve essere esclusa la previsione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri;
    - è fatto divieto di realizzare piani interrati;
    - il primo piano utile degli edifici dovrà essere posto ad una quota non inferiore a quella del piano della strada di riferimento;
    - gli impianti dovranno essere collocati ad una quota non inferiore a quella del piano della strada di riferimento.
2. Sono fatte salve le prescrizioni del Titolo II del P.A.I. se più restrittive.

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

1) Classe I:

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.1988 atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni. Le nuove edificazioni nei territori inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggetti a eventuali vincoli presenti, quali quello relativo alla salvaguardia dei pozzi idropotabili. Nei settori di territorio interessati da locali emergenze della falda freatica o comunque da soggiacente inferiori al metro, devono essere adottate, in caso di scavi, tutte le cautele e le prescrizioni dettate dalle normative vigenti.

2) Classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- Aree a bassa soggiacenza della falda superficiale: sono presenti al limite Sud – Occidentale del territorio comunale, delimitata dal cosiddetto 'limite dei fontanili', zona in cui la soggiacenza media è pari a circa m 4,00 e che, in funzione delle oscillazioni della falda, può ridursi fino a 1 – 2 m. In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e la puntuale soggiacenza di falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere (anche provenienti dalla chiarificazione delle stesse) e dovrà essere evitata la realizzazione di locali interrati, a meno di opere di impermeabilizzazione degli stessi, e discariche di qualsiasi tipo.

- Margini di terrazzo: in questo settore (di larghezza pari a m 25), posto al limite della fascia III A che borda l'orlo di scarpata anch'esso in III A alla sommità della scarpata di raccordo tra il terrazzo fluvio-glaciale e quello alluvionale antico del Ticino, dovranno essere eseguite indagini geognostiche che ricostruiscano la successione stratigrafica dei terreni, la loro caratterizzazione geotecnica e verifiche di stabilità atte ad analizzare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità delle aree.

Nella Classe II sono ascritti gli edifici ubicati all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, alcuni dei quali non sono stati evidenziati in carta per chiarezza di rappresentazione; in caso di aumento del carico antropico si devono rispettare le norme previste, adottando modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Le nuove eventuali edificazioni non devono in alcun modo pregiudicare l'integrità delle opere di difesa spondale.

3) Classe III A:

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della LR 56/77 s.m.i.).

Fascia di rispetto degli alvei attivi, nella quale è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente e/o possa modificare in qualsiasi modo l'andamento attuale del corso d'acqua. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della LR 56/77 s.m.i.

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturale ed artificiale: comprende le fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali e naturali, stimata in base a valutazioni di tipo geomorfologico, alle dinamiche esistenti ed alle dimensioni dei corsi d'acqua stessi, nelle quali è inibita l'edificazione e ogni opera che possa modificare l'andamento del corso d'acqua, ad eccezione delle opere di riassetto. I corsi d'acqua artificiali di dimensioni maggiori, procedendo da Ovest verso Est, sono costituiti dalla Roggia Mora, il Diramatore Vigevano, il Navi-

glio Langosco e il Naviglio Sforzesco e presentano una fascia di rispetto di m 25,00 da ogni sponda. Inoltre a tutte le rogge, i fossi e i cavi (sia a cielo aperto che intubati), viene imposta una fascia di rispetto di m 10,00 da entrambe le sponde, pur non avendole evidenziate graficamente per chiarezza di rappresentazione. Si ribadisce infine che eventuali edifici compresi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua suddetti, non evidenziati per non appesantire la lettura della carta, risultano soggetti alle prescrizioni della Classe II.

Nel caso in cui un corso d'acqua artificiale venga dimesso e/o colmato il vincolo della fascia di rispetto decade.

Il Fiume Ticino infine ha una fascia di rispetto corrispondente alla zona di esondazione, che rientra all'interno del Parco della Valle Ticino.

- Scarpate dei terrazzi: corrispondono alla scarpata principale del territorio comunale che delimita il terrazzo fluvioglaciale ad Est e a una fascia di m 25,00 a partire dal ciglio della scarpata stessa.
- Area di esondazione del Fiume Ticino: si tratta delle aree all'interno della 'valle' del Ticino che possono essere interessate da fenomeni di esondazione con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni e 25 e 50 anni; si tratta di esondazioni con lame d'acqua a bassa energia e trasporto di materiale fine in sospensione. Queste aree sono inserite all'interno del Parco Naturale della Valle Ticino.

Parco Naturale della Valle Ticino: comprende l'area delimitata dal limite del Parco Naturale coincidente per la maggior parte con la sponda idrografica destra del Naviglio Langosco le cui caratteristiche geotecniche risultano scadenti. In queste aree è inibita la realizzazione di nuovi edifici. Tutte le zone già edificate poste all'interno di questa area, anche se non evidenziate graficamente per chiarezza di rappresentazione, sono da ritenersi soggette alle prescrizioni della Classe III B.

Nelle aree di cava è consentita la sola realizzazione di opere a servizio dell'attività estrattiva, opere che non dovranno interessare comunque le scarpate a due fasce (da ritenersi soggette alla Classe III A), una alla sommità ed una alla base delle stesse, di larghezza pari a m 10,00.

Esternamente a questa prima fascia, per le scarpate stabilizzate e non più soggette a coltivazione si impone un'ulteriore fascia di rispetto, ascritta alla Classe II, di m 40,00.

4) Classe III B:

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della LR 56/77 s.m.i.. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

5) Classe III B2:

Così come definita nella Nota Tecnica Esplicativa: a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni e ampliamenti o completamenti.

6) Classe III B3:

Così come definita nella Nota Tecnica Esplicativa: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (vedi punto 7.3 N.T.E.). Da escludersi nuove unità abitative e complementari.

2. Le suddette classi si intendono altresì richiamate nella legenda delle Tavv. ATG5/1 e ATG6/1.

3. Ai sensi della Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996, sono inoltre valide le seguenti prescrizioni:

- 1) è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geoidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale;
- 2) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
- 3) deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, dalle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
- 4) deve essere garantita la costante manutenzione delle opere di riassetto idraulico esistenti e la pulizia sistematica dei detriti dei corsi d'acqua che interessano aree antropiche.

4. In ogni caso si precisa che:
- sono vincolanti e prevalenti su altre norme di PRGC gli elaborati ATG5/1 Carta della zonizzazione geologico - tecnica, novembre 2001, e ATG6/1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, novembre 2001. Per quanto attiene le fasce fluviali del Fiume Ticino sarà prevalente la norma più restrittiva tra le tavole ATG5/1, ATG6/1 e le norme delle medesime e le norme del P.A.I.;
  - ancorché diversamente rappresentato sulle Tavv. ATG5/1 e ATG6/1 e nell'articolato normativo, si specifica che, nella fascia di rispetto del canale diramatore Vigevano, i fabbricati già esistenti e le aree di pertinenza quale Classe II sono ascritte alla Classe III B3 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 7/Lap, prevalente su eventuali norme di PRGC in contrasto. Le aree di nuova edificazione attualmente inedificate sono classificate quale Classe III A;
  - nella zona del Parco del Ticino, le aree classificate quali 'nuclei rurali', art. 3.6.1 e 3.6.4, sulla tavola ATG6/1 corrispondenti alle Cascine Gerano, Lualdi, Enrichetta (Boscaccio), all'interno della fascia fluviale B del P.A.I., sono ascritte alla Classe III B3; le aree 'nuclei rurali' corrispondenti alla Cascina Torre Mandelli e Cascina Bianca, all'interno della fascia fluviale C del P.A.I., sono ascritte alla Classe III B2.



**Art. 4.2.1**

**Fascia di rispetto delle strade**

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 3.7.1, 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 dei centri abitati, nelle aree agricole:
    - 1) m 60,00 per le autostrade;
    - 2) m 30,00 per le strade statali;
    - 3) m 30,00 per le strade provinciali;
    - 4) m 20,00 per le strade comunali;
    - 5) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;
  - b) fuori dei centri abitati ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal piano, sia con attuazione diretta sia con strumento urbanistico esecutivo:
    - 1) m 30,00 per le autostrade;
    - 2) m 10,00 per le strade statali e provinciali;
    - 3) m 10,00 per le strade comunali;
    - 4) m 10,00 per le strade 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, 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 o delle specifiche leggi di settore;
  - 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 dell'autorizzazione o della concessione edilizia per gli eventuali interventi è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario della strada, per quanto di sua competenza.
7. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.
8. Le norme relative al distacco degli edifici, alla distanza delle recinzioni e dei muri di cinta e agli accessi, sono riportate ai precedenti articoli 1.2.6, 2.4.3, 3.7.1.

**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, è vietata ogni nuova edificazione.

2. La profondità di detta fascia, a partire dal limite della fascia direttamente asservita o dal limite demaniale, 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. Negli abitati esistenti è prescritta, ai sensi del R.D. 25.07.1904 n. 523, una fascia di m 10,00 anche se non riportata nelle tavole di piano.
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 dell'autorizzazione o della concessione edilizia per gli eventuali interventi è subordinato al nullaosta 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 PRG.
11. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

#### **Art. 4.2.3**

#### **Corridoio per l'alta velocità ferroviaria**

1. Tale ambito corrisponde all'area di percorso della linea ferroviaria ad alta velocità Lione – Torino – Milano, comprensiva anche della fascia di pertinenza e delle infrastrutture relative; esso è destinato all'insediamento della linea ferroviaria ad alta velocità a scala europea. L'approvazione del progetto con l'individuazione del tracciato, dopo l'emanazione del decreto di compatibilità ambientale ed esaurite le procedure di cui all'art. 25 della legge 210/85, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità ai fini dei procedimenti di esproprio.
2. Nella fascia di rispetto, individuata nelle tavole di PRG, è vietata ogni nuova edificazione. La profondità di detta fascia, da misurarsi in proiezione sul piano orizzontale dal limite di occupazione della più vicina rotaia, è pari a m 60 come prescritto all'art. 36 comma 4° del P.T.R.. Tale

- profondità, riportata nelle tavole di piano, ha valore indicativo e deve essere verificata con misurazioni in loco.
3. Nella fascia di rispetto sono ammesse opere pubbliche, opere funzionali alle strade ferrate, i depositi di materiale ferroviario, per le quali vale comunque il regime delle pertinenze.
  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;
    - 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, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volume né di superficie coperta. Sono individuate sulle tavole di piano due aree produttive da stralciare per le quali è prevista nel tempo, con atti coordinati tra l'Amministrazione comunale e le Aziende, o in relazione all'evolversi di situazioni da imporre il trasferimento con provvedimento d'urgenza, la ricollocazione delle attività e degli impianti esistenti.
  6. Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia per gli eventuali interventi ammessi è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela.
  7. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

#### **Art. 4.2.4**

#### **Fascia di rispetto del cimitero**

1. L'area cimiteriale è indicata con apposita simbologia nelle tavole di piano. Si richiama l'art. 3.7.2, comma 1, lettera a), per le specificazioni relative agli impianti cimiteriali.
2. Le tavole di Piano recepiscono il Piano Regolatore Cimiteriale (PRC), di cui all'art. 3.7.2, lettera a), punto a.4), e individuano sia l'ampliamento previsto sia la fascia di rispetto cimiteriale parzialmente ridotta; la profondità di detta fascia, indicata con specifico perimetro, è misurata in proiezione sul piano orizzontale a partire dalla faccia esterna del muro perimetrale dell'impianto.
3. Eventuali modifiche alle previsioni di ampliamento e alla fascia, approvate ai sensi di legge e previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente, saranno automaticamente recepite dal PRGC senza che ciò costituisca variante.
4. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi:
  - a) la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico, attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale;
  - b) la realizzazione di chioschi relativi alle attività connesse con l'esercizio del culto praticato nell'impianto cimiteriale, fino a 30 m<sup>2</sup> massimi di Superficie lorda (SL) e stipula di convenzione.
  - c) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
  - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
5. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto, non interessati da procedura di esproprio o abbattimento, gli interventi di Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RC), Ristrutturazione edilizia (RE), nonché l'Addizione volumetrica (AV) in ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della Superficie lorda (SL) e la modifica di destinazione d'uso con esclusione di funzioni incompatibili con la sacralità del luogo.
6. La fascia di rispetto cimiteriale ha valenza di cintura verde.

#### **Art. 4.2.5**

#### **Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici**

1. Nella fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici pubblici è vietata ogni nuova edificazione.

2. La profondità di detta fascia, anche se non individuata nelle tavole di piano e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è così distinta:
- a) Pozzi idropotabili (acquedotto):
- le "Aree di Salvaguardia" dei pozzi idropotabili P1 (via Cardana), P2 (via Galliate) e P3 (via Guzzafame), così come ridefinite, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 s.m.i. e dal D.P.G.R. dell'11.12.2006 n. 15/R, ed approvato dalla Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Settore Ciclo integrato dei rifiuti e servizio idrico integrato, con Deliberazione n. 193 del 14.03.2013, sono così definite:
- Pozzo P1:
- Zona di Tutela Assoluta, di forma poligonale, adeguata rispetto alla vigente normativa e coincidente con le particelle catastali 1200 e 1240 del foglio di mappa n. 19;
  - Zona di Rispetto Ristretta, di forma sub-ellittica, dimensionata sulla base della isocrona a 60 giorni;
  - Zona di Rispetto Allargata, di forma sub-ellittica, dimensionata sulla base della isocrona a 180 giorni.
- Pozzo P2:
- Zona di Tutela Assoluta, di forma poligonale con area pari a 68 mq, adeguata rispetto alla vigente normativa;
  - Zona di Rispetto Ristretta, di forma sub-circolare, dimensionata sulla base della isocrona a 60 giorni;
  - Zona di Rispetto Allargata, di forma sub-circolare, dimensionata sulla base della isocrona a 180 giorni.
- Pozzo P3:
- Zona di Tutela Assoluta, di forma poligonale, adeguata alla vigente normativa e coincidente con le particelle catastali 59 e 60 del foglio di mappa n. 20;
  - Zona di Rispetto Ristretta, di forma sub-ellittica, dimensionata sulla base della isocrona a 60 giorni;
  - Zona di Rispetto Allargata, di forma sub-ellittica, dimensionata sulla base della isocrona a 180 giorni.
- b) Collettore consortile acque reflue: m 10,00 dall'asse della tubazione.
- c) Metanodotti: m 10,50 dall'asse delle tubazioni; m 20,00 da centraline di riduzione pressione.
- d) Oleodotti, aree di servizio, accessi: m 7,50 dall'asse delle tubazioni e dalle recinzioni.
- e) Linee elettriche aeree esterne: definite come insieme delle linee elettriche delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione; si richiamano le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 (ELF); la fascia di rispetto è determinata con riferimento all'obiettivo di qualità e alla portata dell'elettrodotto; per la definizione dei criteri di calcolo della fascia di rispetto e della fascia stessa, si richiama l'articolo 6 del DPCM. La cartografia di piano riporta l'asse di ogni elettrodotto al fine di

determinare la conseguente fascia di rispetto; si riportano, per ogni singolo elettrodotto, le Distanze di Prima Approssimazione (Dpa) così come previste dalla normativa in vigore e fornite direttamente dall'Ente gestore:

- 1) elettrodotto a 220 kV (Terna Rete Italia), denominato T.271 Novara Sud - Magenta, con Dpa pari a 43 metri per parte asse linea;
- 2) elettrodotto a 132 kV (Terna Rete Italia), denominato T.439 Galliate - Trecate, con Dpa pari a 24 metri per parte asse linea;
- 3) elettrodotto a 132 kV (Edison S.p.A.), denominato T.074 Nerviano - Novara, con Dpa pari a 22 metri per parte asse linea;
- 4) elettrodotto a 132 kV (Terna Rete Italia), denominato T.M16 Novara - Rho su identica o strettamente contigua palificazione con elettrodotto a 132 kV (Terna Rete Italia), denominato T.T42 Greggio - Magenta, con Dpa pari a 29 metri per parte asse linea.

L'asse di ogni singolo elettrodotto, e relativa fascia di rispetto anche se non riportata negli elaborati di piano, ha valore indicativo e deve essere verificato in loco in accordo con l'Ente in sede di richiesta del nullaosta che dovrà essere allegato all'istanza da presentare prima del rilascio del titolo abilitativo.

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 dell'autorizzazione o della concessione edilizia per gli eventuali interventi è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.
6. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

**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 alle leggi 1089/39 e 1497/39 o individuati nelle planimetrie del PRG ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 56/77 successive modificazioni e integrazioni o individuati ai sensi dell'art. 22 del PTR, 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, di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della legge regionale 56/77 successive modificazioni e integrazioni.
3. Il Sindaco, 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. 3.2.2 classe A1.a:
 

a1)	Chiesa Parrocchiale di S. Gaudenzio	(intero edificio)
a2)	Palazzo Municipale	(intero edificio)
a3)	Chiesa della Madonna della Neve	(intero edificio)
a4)	Chiesa della Madonna delle Grazie (S. Pietro)	(intero edificio)
a5)	Oratorio di S. Ambrogio	(intero edificio)
a6)	Cascina Torre Mandelli	(vedi allegato n. 1)
a7)	Mulino Torre Mandelli	(vedi allegato n. 2)
a8)	Tessitura Testa	(vedi allegato n. 3)
a9)	Tessitura Macchi	(vedi allegato n. 4)
a10)	Ex Manifattura Rossari & Varzi	(vedi allegato n. 5)
5. I fronti e i singoli elementi da salvaguardare esterni al nucleo antico (facciate di alcuni edifici, 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, vanno salvaguardati nei loro caratteri originali; gli interventi sono assoggettati alle prescrizioni di cui all'articolo 3.2.2 classe A1.b.

**Art. 4.3.2 Percorsi a valenza storica e di connessione territoriale**

1. Sono individuati in cartografia il percorso a valenza storica della strada Moneta e quelli di connessione territoriale di raccordo con il Parco del Ticino.
2. Richiamate le prescrizioni contenute nel PTR Ovest Ticino, in particolare la SA 22 e gli artt. 22 e 23, sono valide le seguenti norme:
  - a) miglioramento dell'assetto viabile con il mantenimento del tracciato esistente e dei caratteri tipologici e costruttivi attuali;
  - c) le fasce di rispetto, di cui all'art. 4.2.1 delle presenti norme, sono da considerare aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92 (regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo).
3. È individuato in cartografia il tracciato destinato a pista ciclabile di tipo protetto, in parte adiacente ai percorsi di connessione territoriale di cui al PTR Ovest Ticino, in parte su altro tracciato (via del Fossale) che assume identica valenza; sono individuati inoltre i punti di connessione agli accessi ciclabili del Parco del Ticino.
4. I progetti attuativi della pista ciclabile, dei nodi di connessione e di servizio, dovranno essere finalizzati a fornire adeguate soluzioni tipologiche prevedendo ai lati della stessa alberature e siepi in essenze locali e una scelta accurata dei materiali da impiegare.

**Art. 4.3.3****Ambito del Diramatore Vigevano**

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

**Art. 4.3.4****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.
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.

**Art. 4.3.5****Norme per la compensazione urbanistico-ambientale**

1. Per le misure di compensazione ambientale, di cui alla LR 56/77 s.m.i. art. 12, della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, richiamate le disposizioni vigenti in materia di VAS e consumo di suolo, quota parte è compensata con l'aumento della superficie permeabile prescritta per specifiche aree, quota parte è compensata con il contributo di compensazione nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a) la superficie Sf interessata dagli interventi, rapportata al parametro di 60 mq/albero, determina il numero minimo di alberi necessari;
  - b) in relazione al contesto urbanistico ambientale, dovrà essere stabilita la quota parte da monetizzare per la realizzazione su altre aree pubbliche di piantumazione e verde e quella da realizzare in loco che dovrà essere non inferiore al 30%;
  - c) la quota parte da realizzare in loco, congiuntamente agli interventi edilizi, è finalizzata alla realizzazione di piantumazione e verde meglio precisata all'art. 2.4.2;

- d) il contributo di compensazione sarà determinato dall'Organo competente con integrazione della 'Tabella C del Regolamento per la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione' definendo l'incidenza/albero, la modalità di versamento, la finalità e/o destinazione.



## **TITOLO V**

**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 sono subordinati alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi o di concessioni convenzionate; nei casi in cui gli elaborati di piano non specificano il tipo di strumento esecutivo questo potrà essere definito dal Comune in sede di attuazione.
3. In tutti gli altri casi il piano si attua mediante interventi pubblici e privati di tipo diretto con la possibilità data al Comune di decidere, in ogni momento, la formazione di uno strumento esecutivo in ogni parte del territorio comunale, o approvarne la formazione di libera iniziativa.

**Art. 5.1.2**

**Strumenti urbanistici esecutivi**

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi di riferimento per l'attuazione del piano sono i seguenti:
  - a) Piano Particolareggiato con i contenuti, gli elaborati, le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
  - b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge del 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni, legge 28.01.1977 n. 10 art. 2, legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni, art. 41;
  - c) Piano di Recupero di cui alla legge del 05.08.1978 n. 457 agli art. 27, 28, 30 e con le specificazioni di cui alla legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
  - d) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
  - e) Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
  - f) Piano delle aree da destinare per Insediamenti Produttivi formato ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 art. 27;
  - g) Piano Tecnico di Opere Pubbliche di cui alla legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni, art. 47.
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 o produttivo;
  - 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 PRG, l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste avanzate all'Amministrazione riservandosi tuttavia questa 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 un'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.

#### **Art. 5.1.3 Standards degli strumenti urbanistici esecutivi e concessioni convenzionate**

---

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e, negli specifici casi, le concessioni convenzionate, debbono prevedere la cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista per ogni area normativa di cui al TITOLO III, o nelle quantità minime già localizzate dal piano.
2. In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi e delle concessioni convenzionate è possibile modificare la localizzazione delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti (residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi) già effettuata dal piano, a condizione che non sia diminuita la superficie complessiva delle stesse e che sia 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, sia 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, secondo motivate valutazioni dell'Amministrazione comunale, non risulti significativa per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, è ammessa la monetizzazione delle aree predette con le modalità prescritte all'articolo 3.7.3 commi 3°, 4° e 5°.

#### **Art. 5.1.4**

#### **Convenzioni e atti d'obbligo**

---

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 le quali è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie

- per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
- 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 concessione accompagnati dalla convenzione, di cui al comma precedente, e stabilire inoltre:
- a) le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate in termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'operazione;
  - b) le modalità per l'attuazione dei trasferimenti, ove previsti, nonché gli obblighi assunti al riguardo dagli operatori e le relative garanzie;
  - c) le modalità per il trasferimento al comune o ad altri Enti pubblici degli immobili dismessi, se destinati a servizi pubblici;
  - d) i criteri e le modalità volti a garantire il raggiungimento di un risultato equilibrato anche per i riflessi che l'operazione determina nel contesto urbano e territoriale in cui è inserita.

**Art. 5.2.1**

**Varianti al piano e deroghe**

1. Variazioni al piano sono acconsentibili, previa procedura di variante, nel rispetto delle disposizioni e delle procedure di cui all'articolo 17 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni, o della legge 03.01.1978 n. 1.
2. Le varianti al piano, ai sensi della legge 03.01.1978 n. 1, seguono gli adempimenti procedurali e relativi atti di approvazione della variante medesima, di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.07.1989 n. 16/URE.
3. Sono consentite deroghe al PRG limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto dei contenuti dell'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n. 1150 e delle modifiche apportate dalla legge 21.12.1955 n. 1357; le procedure dovranno essere quelle contenute dalla 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 PRG si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
  - a) le aree soggette a piani esecutivi, approvati anteriormente all'adozione del presente PRG e ad esso conformi, sono regolate dalle prescrizioni dei piani esecutivi stessi fino alla loro scadenza; successivamente dette aree saranno assoggettate alle prescrizioni del presente piano;
  - b) rimangono valide le autorizzazioni e le concessioni edilizie semplici e/o convenzionate rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, fino alla loro scadenza prevista dalle leggi vigenti in materia, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati; decadono invece quelle che risultino in contrasto con le previsioni di piano salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di anni 3 dalla data di inizio o altro termine espressamente previsto nella concessione; successivamente le aree interessate saranno assoggettate alle prescrizioni del presente piano.
2. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 58, 2° e 3° comma, della LR 56/77 s.m.i.

**Art. 5.2.3**

**Regolamento edilizio**

1. Il Comune provvederà, dalla data di approvazione del piano, ad adeguare il vigente Regolamento Edilizio alle presenti norme sopprimendo quanto risulti in contrasto o incompatibile e modificando ed integrando quanto risulti necessario.

**Art. 5.2.4**

**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 PRG.