

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI VESPOLATE

NUOVO P.R.G.C. 2003

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab. **A**

I Progettisti:
Arch. Vanda Ambrosoli
Arch. Adriano Fontaneto (Capogruppo)
Dott. Urb. Guido Vallino

VARIANTE STRUTTURALE 2/2011

(L.R. 56/77 e L.R. 3/13 s.m.i.)

Adozione progetto preliminare D.C.C. n. del
Adozione progetto preliminare controdedotto D.C.C. n. del
Approvazione progetto definitivo D.C.C. n. del

Il Sindaco

Il Segretario

Il Responsabile procedimento

I Progettisti:
dott. urb. Federico Tenconi
dott. urb. Roberta Gasparini
dott. geol. Claudio Viviani e Roberto Grimoldi

aprile 2015

TITOLO I

NORME GENERALI

~~Nota: 1) Le disposizioni normative relative al Settore Commerciale presenti nel testo delle N.T.A. del P.R.G.C. non si intendono approvate.~~
2) In carattere "corsivo-grassetto" sono introdotte le modifiche di cui alla Variante parziale n. 3/2012
3) In carattere "blu" sono introdotte le modifiche di cui alla Variante strutturale n. 2/2011

CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO**Art.1.1.1 Finalità**

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Vespolate: tale nuovo P.R.G.C., successivamente denominato "PRGC", è redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 s.m.i., "Tutela ed uso del suolo".
2. Il PRGC si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali della comunità locale e, in relazione alla citata LR 56/77 smi, art. 11, persegue i seguenti obiettivi:
 - a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione anche alle opportunità di sviluppo economico individuate dagli strumenti di pianificazione sovraordinati (P.T.R. "Piano Territoriale Regionale" e P.T.P. "Piano Territoriale Provinciale");
 - b) il recupero all'uso sociale del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - d) la riqualificazione dei tessuti edilizi degradati, dismessi e marginali;
 - e) l'equilibrata espansione del centro abitato sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati;
 - f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
 - g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.
3. Più in particolare, il presente strumento urbanistico costituisce:
 - contestualizzazione ed adeguamento dei contenuti del Piano Territoriale Provinciale approvato con D.C.R. n° 383-28587 del 05/10/2004;
 - adeguamento ai sensi del comma 5, art. 12 L.R. n°19 del 8/7/99, in particolare per i parametri e le definizioni di cui al successivo Capo 2°, già contemplate dal Regolamento Edilizio del Comune di Vespolate, di seguito denominato "R.E." (approvato con D.C.C. n°12 del 13/04/2001 e n°19 del 02/05/2002, pubblicato per estratto sul B.U.R. n° 28 del 11/07/2002);
 - adeguamento alle nuove disposizioni regionali e nazionali per la "programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" ai sensi della L.R. n°28/99 e del D.Lgs. 114/98 [s.m.i.](#);
 - nel rispetto delle disposizioni regionali in materia e per quanto di competenza, adeguamento ed attuazione del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. 24/05/01) e del relativo P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali).
4. Il PRGC dovrà comunque verificare, in sede di attuazione, i contenuti del PTR garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art. 10 delle NTA del PTR. Sono fatti salvi, comunque, i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18 ter delle Norme di Attuazione del PTR approvato con D.C.R. n. 388-9126 del 19.06.1997 che continuano ad applicarsi fino alla approvazione del Piano Paesistico Regionale. Il P.P.R. – adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04.08.2009 – ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, del D.Lgs n. 42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs n. 42/2004, interventi in contrasto

Art.1.1.2 Funzione degli elaborati di PRGC

1. Gli elaborati cartografici di PRGC contengono le previsioni urbanistiche per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del precedente articolo, definendo topograficamente ed indicando puntualmente, su cartografie a varie scale, l'uso del suolo, gli interventi, previsti ed ammessi, le relative modalità di attuazione ed i vincoli di salvaguardia e tutela operanti sul territorio comunale.
2. Sono elaborati costitutivi del progetto di Piano [modificati o integrati con la Variante strutturale 2/2011](#):
 - Il testo degli articoli delle NTA ([modificato](#));
 - L'elaborato "Abaco degli interventi";
 - Le seguenti Tavole di Piano:
 - P1: Mosaicatura PRGC comuni contermini (scala 1:25.000);
 - P2: Azzonamento del territorio comunale. [Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica \(scala 1:5.000\) \(modificato\)](#);
 - P3: Centro abitato: azzonamento (scala 1:2.000) ([modificato](#));
 - P3.1: Perimetrazione insediamenti rurali esistenti (scala 1:1.500);
 - P4: Nucleo di antica formazione (NAF): modalità di intervento (scala 1:500);
 - ~~- P5: Azzonamento del territorio comunale e classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000).~~
 - VS1 Relazione. Schede quantitative dati urbani
 - VS2 Verifica Vincoli Aree a Destinazione Pubblica
 - VS Osservazioni e controdeduzioni
 - I seguenti elaborati relativi alla VAS:
 - VS3 Documento Tecnico di verifica di Assoggettabilità alla VAS (2011)
Relazione di approfondimento (luglio 2013)
 - VS4 Piano di Monitoraggio Ambientale
 - VS5 Provvedimento conclusivo del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS
 - I seguenti elaborati relativi alla Classificazione acustica:
 - Relazione di compatibilità acustica della variante strutturale n. 2/2011 al P.R.G.C.
 - Le seguenti Tavole degli elaborati tecnico-geologici:
 - 1 GEO: Carta geologico strutturale e della caratterizzazione litotecnica dei terreni (scala 1:10.000);
 - [VS. 2 GEO](#): Carta geomorfologia e dei dissesti (1:10.000) ([agg. 4/2013](#));
 - 3 GEO: Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore (scala 1:10.000);
 - 4 GEO: Carta geoidrologica (falda superficiale) (scala 1:10.000);
 - 4 GEObis: Carta geoidrologica (falda profonda) (scala 1:10.000);
 - 5 GEO: Carta delle opere idrauliche censite (scala 1:10.000);
 - 5 GEObis: Carta delle opere idrauliche censite (particolare centro abitato) (scala 1:2.000);
 - [VS. 6 GEO](#): Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000) ([agg. 4/2013](#));
 - [VS 6 GEObis](#): Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (particolare centro abitato) (scala 1:2.000) ([agg. 4/2013](#));
 - VS [Relazione Tecnica. Aggiornamento documentazione geologica](#)

- di PRG (4/2011)
- VS Relazione Tecnica integrativa. Aggiornamento documentazione geologica di PRG (9/2011 – 4/2012)
 - VS Relazione tecnica integrativa relativa al T. Arbogna (agg. 4/2013);
 - VS Schede di sintesi – azioni di piano
3. Sono elaborati di supporto analitico e giustificativo delle scelte di Piano:
- La Relazione illustrativa con le relative schede quantitative;
 - La Relazione tecnico-geologica;
 - L'elaborato "Analisi morfologica e tipologica del Nucleo di Antica Formazione";
 - La Relazione di compatibilità ambientale (ai sensi dell'art. 20 L.R. 40/98);
 - Le Tavole degli allegati tecnici:
 - R1: Destinazione d'uso degli edifici (scala 1:2.000);
 - R2: Altezze degli edifici (scala 1:2.000);
 - R3: Consistenza degli edifici (scala 1:2.000);
 - R4: Urbanizzazioni primarie esistenti (scala 1:2.000);
 - R5: Urbanizzazioni secondarie esistenti (scala 1:2.000);
 - R6: Aziende agricole esistenti all'interno dell'abitato (scala 1:2.000);
 - R7: Destinazione d'uso degli edifici rurali esistenti all'esterno dell'abitato (scala 1:1.500);
 - R8: Individuazione dell'offerta commerciale esistente al 31/12/2002 (scala 1:2.000);
 - Lo studio agronomico composto dalla Relazione e da n°3 elaborati grafici.
4. Le indicazioni cartografiche e normative contenute negli elaborati di cui al comma 2 sono vincolanti e prescrittive; le indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 3 sono di indirizzo per la redazione dei progetti e per la valutazione degli stessi da parte dei competenti organi amministrativi.
5. La interpretazione degli elaborati cartografici e delle NTA del PRGC è affidata, in prima istanza, alla Commissione Edilizia sulla base dei seguenti criteri interpretativi:
- a) in caso di discordanza tra elaborati cartografici a scala diversa, si fa riferimento all'elaborato cartografico a scala più dettagliata;
 - b) in caso di discordanza e/o difformità tra prescrizioni delle NTA ed elaborati cartografici, prevalgono le NTA stesse;
 - c) l'emanazione di nuove disposizioni normative, nazionali e regionali, successive alla adozione del Progetto preliminare di variante generale di PRGC, adegua automaticamente le presenti NTA.

Art.1.1.3 Applicazione del PRGC e arco temporale di validità

1. Ogni attività, prevista dal PRGC, che comporta la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del comune di Vespolate, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali, è subordinata al rilascio di specifico atto di assenso amministrativo (titolo abilitativo) o a denuncia di inizio attività secondo le norme nazionali e regionali vigenti e nel rispetto del R.E.: tali atti debbono comunque essere compatibili con le seguenti norme e partecipare alla corresponsione degli oneri relativi, nella quantità e con le modalità previste dalle relative deliberazioni comunali, con riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente.

2. Norme e prescrizioni del PRGC hanno efficacia nei confronti di tutti i soggetti, pubblici e privati, che effettuino interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC.
3. Gli interventi di trasformazione del suolo e di edifici, previsti dal PRGC, in aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, sono subordinati alla preventiva realizzazione di tali opere a cura dell'Amministrazione comunale o, in subordine, a cura e spesa dell'operatore privato che interviene, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
4. Gli interventi necessari all'adeguamento normativo in materia di sicurezza, di eliminazione delle barriere architettoniche, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici ed ad ogni altro specifico obbligo di legge, sono sempre ammessi, purché realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, nel rispetto dell'ambiente e delle prescrizioni del R.E.
5. Le previsioni di PRGC sono di norma riferite ad un arco temporale di 10 anni ed ogni loro modificazione sostanziale comporterà l'introduzione di specifiche varianti, nei modi e con le procedure previste dalla legislazione vigente; allo scadere dell'arco temporale di validità del PRGC, l'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla revisione del piano stesso; comunque all'atto di approvazione di Piani Territoriali, od in ogni altro caso, previsto da disposizioni nazionali e/o regionali, in cui sia prescritta la revisione/variante del PRGC, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere all'adeguamento dello strumento urbanistico.

CAPO 2° **PARAMETRI E DEFINIZIONI**

Art.1.2.1 **Parametri ed indici Edilizi ed Urbanistici**

1. Per quanto riguarda parametri, indici edilizi ed urbanistici, il P.R.G.C. fa esclusivo riferimento ai contenuti del Titolo III del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Vespolate, alle cui definizioni le presenti NTA rimandano per l'applicazione del Piano.

Art.1.2.2 **Definizioni Generali**

1. **Abitanti Insediabili:** valore riferito agli abitanti teorici insediabili nelle aree con destinazione residenziale, ottenuto attribuendo ad ogni area omogenea un valore volumetrico massimo realizzabile in relazione alle capacità insediative previste dal PRGC: con riferimento al dimensionamento del PRGC si assume, ai fini delle presenti NTA, un valore di 200 mc/ab.
2. **Ambito Normativo:** Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, puntualmente identificata nelle tavole di PRGC, in cui vigono particolari prescrizioni circa le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, i relativi parametri qualitativi e quantitativi di edificabilità, le modalità di attuazione degli interventi stessi.
3. **Area di pertinenza:** Si intende la porzione territoriale o fondiaria utilizzata ai fini del calcolo degli indici urbanistici in relazione ai parametri edilizi disposti dalle NTA e/o dal SUE di riferimento.
L'area di pertinenza è soggetta a vincolo di asservimento: al fine dell'asservimento si deve fare riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC.
Nel caso di frazionamenti successivi o di passaggi di proprietà, gli eventuali lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere utilizzati a fini edificatori esclusivamente per la quota non asservita agli edifici già esistenti sull'originaria proprietà e nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di PRGC; le modificazioni dell'area di pertinenza debbono in tal senso essere verificate e chiaramente documentate.
L'area di pertinenza si definisce satura nel momento in cui gli edifici realizzati sulla stessa abbiano totalmente utilizzato l'edificabilità prevista dal PRGC. In ogni caso il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
E' ammesso l'asservimento di un'area non satura a favore di altra prevedendo la trasposizione volumetrica conseguente, a condizione che le aree siano contigue ed assoggettate ad ambiti normativi ed a parametri omogenei: in tal caso il vincolo di asservimento deve essere fatto oggetto di apposito Atto da stipulare e trascrivere a cura dell'Autorità Comunale a spese degli interessati.

4. **Area Urbanizzata:** Si definisce tale l'area in cui, con riferimento alle previsioni di PRGC, è consentita l'edificazione, dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a fare fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del previsto nuovo carico urbanistico;
 - impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i reflui indotti dall'aggiunta del previsto nuovo carico urbanistico, o, in alternativa, altri sistemi di smaltimento consentiti dalle normative settoriali vigenti;
 - impianto di pubblica illuminazione per il sistema viario principale;
 - impianto di distribuzione di energia elettrica o, in alternativa, certificazione di "autosostenibilità energetica".
5. **Confine Stradale:** Limite della proprietà stradale, (così come definito dal DL 285/92 "Nuovo Codice della Strada"), quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio, (così come definito dal DM 1404/68, art. 2), esterno del fosso di guardia o dalla 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.
6. **Filare / Siepe.** Ai sensi di queste NTA, si intende per filare un impianto arboreo regolare mono o plurispecifico lungo un allineamento (infrastruttura, ripa, confine di proprietà). Nella stessa definizione vengono compresi i filari di ripa interrotti da fallanze mai rimpiazzate. Per siepe si intende una formazione lineare vegetale formata da arbusti o da alberi di terza grandezza che occupa una striscia di terreno tendenzialmente non più larga di un metro.
7. **Indice di compensazione (Ic).** E' l'indice che le NTA utilizzano per stabilire l'entità di impianto di essenze arboree da realizzare in relazione agli interventi edilizi ammessi, nelle aree a prevalente destinazione agricola di cui al successivo Capo 7° del Titolo III. E' espresso in ml/mc quando definisce i metri lineari di filare o di siepe da realizzare per ogni metro cubo di volume oggetto di intervento, e in mq/mc quando indica la superficie di macchie arboree da impiantare per ogni metro cubo di volume oggetto di intervento. Le aree di impianto possono essere prescritte dalle stesse NTA di P.R.G.C., proposte dal richiedente o, in assenza, indicate dall'ufficio tecnico comunale: in ogni caso sono prescritte nel titolo abilitativo rilasciato (con le modalità di cui al successivo art. 4.3.2).
8. **Locale Abitabile:** E' definito locale abitabile, nell'ambito della destinazione residenziale, 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, e comunque con superficie netta di pavimento superiore a mq 9,00. In ogni altro caso, per destinazioni non residenziali, si definisce locale agibile ogni vano in cui la permanenza di una o più persone ha carattere non saltuario (uffici, negozi, laboratori, ecc.). Per ulteriori specificazioni si fa riferimento al DM 5 luglio 1975 ed alla Circolare Ministero LL.PP. 29.01.1967, n.425.
9. **Locale ed Edificio Accessorio:** Si definisce accessorio quel locale e/o edificio non abitabile destinato al servizio di un edificio principale adibito ad uso residenziale, produttivo, terziario e per servizi; tali locali e/o edifici sono assoggettati al regime di pertinenza degli edifici principali.
10. **Nucleo Familiare:** E' un insieme di persone, legato da vincoli familiari o di convivenza, formalmente individuato e registrato presso l'anagrafe comunale.

11. **Parete Finestrata:** Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano aperture finestrate (vedute) di locali abitabili, che permettono la visibilità e l'affaccio diretti verso l'esterno. Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazze se superano ml 1,50 di aggetto.
12. **Piano Sottotetto:** Piano compreso tra l'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio; si considera abitabile, con tutti gli effetti ai fini del computo dei volumi edificabili e delle superfici utili lorde, il volume compreso tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio, quando l'imposta di quest'ultima è uguale o superiore a ml 1,80, rispetto alla quota dell'ultimo solaio e quando la quota interna di ml 2,70 è riscontrabile per almeno il 50% della superficie dell'ultimo solaio; negli interventi di nuova costruzione e di sopraelevazione, sono esclusi dal computo del volume (V) edificabile e dalla superficie utile lorda (Sul) i soli piani sottotetto aventi altezza media interna inferiore a ml 2,00.
13. **Rapporto di permeabilità (Rp):** Si intende il quoziente tra la superficie non pavimentata e non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra, e la superficie fondiaria dell'area di pertinenza.
14. **Sagoma Edificio e Perimetro Edificio:** 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. 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, pensiline, balconi e rientri sulle pareti di perimetro sono ininfluenti ai fini della sua delimitazione.
15. **Unità Edilizia:** Insieme costituito dal singolo edificio, dai fabbricati accessori di esclusiva pertinenza e dall'area libera funzionalmente aggregata; tale insieme può essere formato da una o più unità immobiliari.
16. **Unità Immobiliare:** Si intende la porzione minima in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali; essa può coincidere con l'unità funzionale, costituita dal singolo alloggio, 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, ecc.).
17. **Unità Locale:** E' l'impianto o l'insieme di impianti, situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ufficio, ecc.), in cui si effettuano la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.
18. **Urbanistica commerciale** Per quanto concerne l'adeguamento del P.R.G.C. alla normativa vigente di programmazione delle attività commerciali (D.Lgs. 114/98 e L.R. 28/99), ai sensi della D.C.R. n° 563-13414 del 20 novembre 2012 di seguito sono riportate le specifiche definizioni applicabili al Comune di Vespolate:
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; in relazione alle caratteristiche demografiche del Comune di Vespolate, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa vengono così classificati:
 - esercizio di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq 150;
 - media struttura di vendita: superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500;
 - ~~grande struttura di vendita: superficie di vendita superiore a mq 1500.~~

Per quanto concerne le specifiche definizioni di “superficie di vendita” e di “superficie espositiva” e di “centro commerciale” si rimanda ai contenuti degli artt. 5 e 6 della D.C.R. n° 563-13414 s.m.i. che qui si intendono interamente richiamati.

19. **Volumi Tecnici e Sovrastrutture Tecniche:** Esclusivamente ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, si intendono per volumi e sovrastrutture tecniche quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare collocazione entro il corpo dell'edificio. Per ulteriori specificazioni si fa riferimento alla Circolare Ministero LL.PP. 31.01.1973, n. 2474.
20. **Volume di inviluppo:** Si intende il volume reale del fabbricato fuori terra, delimitato dalle superfici esterne delle pareti perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali, con esclusione di parti esterne aggettanti quali sporti, sbalzi, pensiline, balconi; tale definizione, utile ai fini dell'applicazione delle specifiche disposizioni di cui al successivo Titolo III, Capo 4°, è da applicarsi agli “Edifici Esistenti Costituenti Volume”, da intendersi come quelle costruzioni in cui si identificano spazi interamente delimitati almeno in tre direzioni, che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con struttura di tetto e relativo manto di copertura, realizzati sulla base di specifici provvedimenti autorizzativi o comunque costruiti anteriormente al 1967: sono da escludersi pertanto le tettoie e gli edifici interamente aperti su due lati.
21. Per ulteriori definizioni, quali ad es. “altezza interna”, soppalco” etc., si rimanda ai contenuti ed alle prescrizioni del R.E. vigente, che qui si intendono integralmente richiamate.

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

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

Art.2.1.1 **Norme Generali**

1. I tipi di intervento di carattere urbanistico elencati nel presente capo descrivono le modalità con le quali è possibile operare tutte le attività di trasformazione urbanistica sul territorio comunale, nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi della legislazione, nazionale e regionale, vigente.
2. Gli interventi in oggetto sono classificati, per quanto riguarda i loro contenuti qualitativi, negli articoli seguenti mentre la loro ammissibilità, in ciascuna area di PRGC, è indicata al successivo TITOLO III.
3. Gli interventi di "Ristrutturazione Urbanistica" e di "Nuovo Impianto Urbanistico", descritti ai successivi articoli, possono essere realizzati esclusivamente tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

Art.2.1.2 **Restauro Paesistico**

1. Per Restauro Paesistico si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a salvaguardare, recuperare e ripristinare i caratteri peculiari di parti del territorio comunale o di specifiche aree, pertinenti agli insediamenti urbani, a nuclei minori, a monumenti isolati, a singoli edifici civili e rurali e a manufatti, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (di cui alla LR 56/77 smi, art. 24, comma 1. punti 1 e 2), riconosciute di pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico e archeologico.

Art.2.1.3 **Risanamento Urbanistico Conservativo**

1. Per Risanamento Urbanistico Conservativo si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi della LR 56/77 smi, art.24.

Art.2.1.4 **Riqualificazione Urbanistica**

1. Per Riqualificazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente.

Art.2.1.5 Ristrutturazione Urbanistica

1. Per Ristrutturazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono volti a qualificare o a riqualificare l'impianto urbanistico esistente tramite gli interventi descritti al successivo CAPO 2°, con le modalità indicate dalla LR 56/77 smi, art.46.

Art.2.1.6 Completamento urbanistico

1. Per completamento urbanistico si intende si intende ogni intervento finalizzato alla realizzazione di nuove opere e costruzioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate.
2. Il completamento urbanistico si effettua con intervento edilizio diretto assicurando la realizzazione e/o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a configurare in termini autosufficienti sia le opere e/o costruzioni realizzate, sia la trasformazione e la successiva sistemazione del suolo.

Art.2.1.7 Nuovo Impianto Urbanistico

1. Per Nuovo Impianto Urbanistico si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.
2. Tale intervento è ammesso sulle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali siano stati assunti impegni formali affinché tale dotazione venga realizzata, nei tempi e con le modalità previsti dalla legislazione vigente.

CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art.2.2.1 Norme Generali

1. I tipi di intervento di carattere edilizio elencati nel presente Capo descrivono tutti i possibili modi in cui si possono condurre le attività di trasformazione edilizia, intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale. I tipi di intervento classificati nei successivi articoli trovano la loro ammissibilità, per ciascuna area di PRGC e/o per ogni singolo edificio, nel successivo TITOLO III.
2. I tipi di intervento sui singoli edifici sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi che vanno dall'episodico al sistematico; pertanto, le opere ed i lavori propri ad ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente, ad eccezion fatta per il restauro conservativo per il quale sono necessarie particolari cautele anche per interventi di limitata portata.
3. Gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere progettati ed eseguiti curando il loro inserimento ambientale ed i requisiti delle costruzioni con particolare riferimento ai disposti di cui al Titolo IV del R.E.
4. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di antica formazione devono comunque essere orientati a salvaguardare i caratteri storico-artistici e/o documentari ed a migliorare le condizioni di attuale abitabilità, preservando i valori architettonici ed edilizi ed eliminando gli aspetti in contrasto con il contesto storico ed ambientale in cui si collocano.
5. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di recente formazione devono tendere alla sostituzione dei materiali di finitura estranei alla tradizione costruttiva locale e/o predominante nel territorio del Comune di Vespolate e ad eliminare i manufatti che costituiscono elementi di contrasto con il contesto ambientale in cui si collocano: a tal fine l'elaborato "Abaco degli interventi", in particolare il capitolo 1. "Regole compositive", definisce specifici criteri ed indirizzi per la redazione dei progetti e per la valutazione degli stessi da parte dei competenti organi tecnici-amministrativi.
6. E' fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi, nella tradizione costruttiva locale, come indicato nelle "Disposizioni particolari" contenute, per ogni ambito specifico, nelle presenti NTA: anche in tal caso, i contenuti delle sezioni di indirizzo progettuale dell'elaborato "Abaco degli interventi" definiscono specifici criteri ed indirizzi per la redazione dei progetti e per la valutazione degli stessi da parte dei competenti organi amministrativi.
7. Gli interventi su edifici di valore storico, artistico o ambientale, sottoposti a vincolo ai sensi dal DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39) sono regolamentati da tali leggi e limitati esclusivamente a Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC) delle presenti NTA.
8. Per gli interventi di carattere edilizio su edifici esistenti e di nuova costruzione programmare gli impianti tecnologici nel rispetto delle norme previste dalla LR 13/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e le disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari adottate dalla Giunta regionale con DGR n. 45-11967 del 04.08.2009; dal Nuovo Piano Stralcio per il Riscaldamento Ambientale ed il Condizionamento, approvato con DGR n. 46-11968 del 04/08/2009 ed in vigore dal 01.04.2010.

Art.2.2.2 Definizione dei tipi di intervento

1. Il P.R.G.C. del Comune di Vespolate recepisce le definizioni dei tipi di intervento così come disposte dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, con particolare riferimento, alla data di adozione del progetto preliminare, alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.
2. I tipi di intervento la cui definizione viene recepita in sede di attuazione del P.R.G.C. di Vespolate sono i seguenti:
 - Manutenzione Ordinaria (MO);
 - Manutenzione Straordinaria (MS);
 - Restauro (R);
 - Risanamento Conservativo (RC);
 - Ristrutturazione Edilizia (RE);
 - Nuova Costruzione (NC).
3. Ad ulteriore specificazione di quanto disposto dalla legislazione sovraordinata, in sede di attuazione del del P.R.G.C. di Vespolate, sono da intendersi in termini prescrittivi, quale disciplina di uso locale, le definizioni e le ulteriori classificazioni riportate negli articoli successivi del presente Capo.
4. Per quanto concerne le opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali, si richiamano i contenuti della Circolare Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/77.

Art.2.2.3 Ristrutturazione Edilizia

1. Per meglio specificare il contenuto generale, così come definito dalla legislazione vigente richiamata al precedente articolo, e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi presenti sul territorio comunale di Vespolate, in particolare nelle aree di cui al Capo 4° del successivo Titolo III e sugli Edifici con intervento prescritto riportato sulle Tavole P.3, P.3.1 e P.4, il P.R.G.C. prevede due distinte classi di intervento:

Ristrutturazione Edilizia di Tipo A (RE1)

2. E' prevista negli ambiti in cui si vuole assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, salvaguardandone le dimensioni di sagoma, i caratteri, le tipologie e gli elementi di pregio.
3. Tale tipo di ristrutturazione, pur in presenza di interventi che comportino modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali dell'edificio, dei collegamenti orizzontali e verticali o dell'impianto distributivo interno delle singole unità immobiliari, non può configurare aumenti delle superfici e dei volumi degli edifici esistenti.

4. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:
- a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
 - b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
 - è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
 - non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture qualora l'intervento comporti aumento della superficie utile (Sul);
 - deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
 - c) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:
 - sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
 - d) La sostituzione di tramezzi e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzionali o d'uso.
 - e) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando gli elementi di pregio.
 - f) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
 - g) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, con le seguenti specificazioni:
 - i volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio (Sul) né alterare i caratteri compositivi dei prospetti principali;
 - negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e terziaria (commerciale, direzionale, etc...) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non configurino un incremento della superficie utile (Sul) destinata all'attività produttiva o commerciale.
5. Le opere, ed in particolare quelle riferite alle parti esterne degli edifici, di cui al precedente comma 4, dovranno scrupolosamente riferirsi ai caratteri architettonici degli edifici di antica formazione che caratterizzano il luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC) salvo si tratti di intervenire su edifici di recente costruzione.
6. Sono ammessi, (nei volumi di cui al comma 4), l'inserimento, il consolidamento, il ripristino ed il rifacimento di strutture portanti orizzontali, anche con la modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali, a condizione che tali interventi non comportino la modifica della sagoma e della altezza (H) dell'edificio; sono consentite, in deroga, piccole modifiche volumetriche limitatamente all'esclusivo miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'integrazione dei collegamenti verticali, a sistemazioni funzionali e distributive e all'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. La sostituzione di parti degli edifici e la ricostruzione delle medesime, con caratteri architettonici e volumetrici, prospetti e impronta planimetrica conformi ai preesistenti rientra negli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo A.

Ristrutturazione Edilizia di Tipo B (RE2)

8. E' prevista negli ambiti in cui non si ritiene necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero quando si intende consentire il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti, originariamente destinati ad usi diversi.
9. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:
- a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
 - b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
 - sono ammesse modificazioni alle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - è consentito l'innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture, nella misura massima di ml. 1,00, per l'adeguamento delle altezze interpiano;
 - è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
 - è ammessa l'installazione di collegamenti verticali esterni qualora sia comprovata l'impossibilità di collocarli all'interno dell'edificio, utilizzando materiali e tipologie compatibili con il contesto architettonico e ambientale e nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.
 - c) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:
 - sono ammessi modificazioni ed integrazioni di tamponamenti esterni e la realizzazione o l'eliminazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
 - l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti, deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, etc...).
 - d) La sostituzione di tramezze e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzioni o d'uso.
 - e) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando elementi di pregio.
 - f) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
 - g) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti distributive, con le seguenti specificazioni:
 - i volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (Sul), né comportino alterazioni nei caratteri compositivi dei prospetti principali;
 - negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e terziaria (commerciale, direzionale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e sulle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio (Sul), destinate all'attività produttiva e/o commerciale; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile (Sul) destinata all'attività produttiva e/o commerciale.
10. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2) sono da ricomprendere altresì le demolizioni con successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dei fabbricati preesistenti, a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti.

Art.2.2.4 Demolizione senza Ricostruzione (D)

1. Sono da intendere di Demolizione senza Ricostruzione gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici non meritevoli di conservazione, a giudizio dell'Amministrazione comunale, senza successivi interventi sostitutivi di ricostruzione.
2. E' consentita e prevista la Demolizione senza Ricostruzione quando, sia per problemi di interesse pubblico che per la pubblica incolumità, l'edificio o gli edifici presentino condizioni statiche precarie o siano in evidente contrasto con il contesto ambientale.
3. L'esecuzione di interventi di Demolizione senza Ricostruzione, intesi come interventi di carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento edilizio, deve sempre essere accompagnata da specifico titolo abilitativo, ad eccezione dei casi previsti dalla normativa vigente.
4. Negli interventi di Demolizione senza Ricostruzione di parti di edifici, ritenute in contrasto con gli organismi edilizi originari ovvero che ne alterino negativamente l'assetto formale (superfetazioni), il titolo abilitativo per la demolizione è in stretto rapporto con la realizzazione degli interventi previsti di Restauro architettonico, di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Edilizia degli edifici stessi.
5. L'area libera ottenuta dalla Demolizione di un edificio è soggetta alle specifiche prescrizioni previste dal PRGC.

Art.2.2.5 Sostituzione edilizia (SE)

1. Sono da intendere di Sostituzione Edilizia gli interventi che prevedono la completa demolizione di edifici (o di parti di edifici) esistenti, ritenuti non particolarmente meritevoli di conservazione, ed il contestuale utilizzo edificatorio dell'area di pertinenza, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni d'uso previsti nei rispettivi ambiti normativi, con la possibilità di modificare il preesistente assetto planovolumetrico (caratteristica che distingue tale tipo di intervento dalla demolizione con fedele ricostruzione di cui al comma 10 del precedente art. 2.2.3).

Art.2.2.6 Ampliamento e/o Sopraelevazione (A)

1. Per Ampliamento o Sopraelevazione si intendono gli interventi, classificati di Nuova Costruzione ai sensi della legislazione vigente, volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali o verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate dal PRGC per i singoli ambiti normativi.

Art.2.2.7 Nuova Costruzione di Edifici Accessori (NCa)

1. Sono da intendere come Nuova Costruzione di Edifici Accessori gli interventi rivolti alla realizzazione di corpi di fabbrica di limitate dimensioni, anche strutturalmente autonomi e di pertinenza dell'edificio principale destinato a residenza, assimilabili ai seguenti tipi:
 - a) autorimesse private;
 - b) depositi, ricovero attrezzi, tettoie aperte, laboratori ad uso familiare, ecc.
2. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie nelle aree di pertinenza di edifici vincolati ai sensi della legislazione vigente in materia di beni architettonici ed ambientali e di specifici provvedimenti di cui al DLgs 490/99.
3. All'interno delle "Aree residenziali di recupero" di cui al successivo art. 3.4.2, la nuova costruzione di edifici accessori è ammessa esclusivamente in sede di SUE (Piani di Recupero).
4. Nel caso siano presenti nell'area di intervento volumi rustici adattabili all'uso accessorio alla residenza, gli interventi sugli stessi sono considerati prioritari.
5. Le suddette costruzioni non costituiscono, in relazione ai parametri di riferimento per l'edificabilità dell'area, né volume (V) né superficie utile lorda (Sul), ma vanno conteggiate ai fini della determinazione della superficie coperta (Sc), a condizione che siano in misura di una per ogni unità immobiliare nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - Sc (Superficie coperta) non superiore a mq 25 per il tipo a) di cui al comma 1.;
 - Sc (Superficie coperta) non superiore a mq 10 per il tipo b) di cui al comma 1.;
 - Sc (Superficie coperta) degli interventi di tipo a) e di tipo b), complessivamente non superiore al 20% della superficie libera del lotto;
 - Altezza massima tra pavimento ed intradosso inferiore a ml 2,70;
 - Altezza massima all'estradosso della copertura ml 2,80; eventuali coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole in laterizio "portoghesi", da preferirsi ai fini di un adeguato inserimento ambientale, saranno ammesse con un'altezza massima di colmo non superiore a ml 3,00;
 - Distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a ml 3,00;
 - Dc (distanza dal confine) del lotto nulla; fatti salvi i diritti dei terzi in materia di scarichi e di vedute, è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto delle norme del Codice Civile.
7. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia sprovvista di autorimessa privata e la costruzione di un edificio accessorio non consenta il rispetto del parametro riferito alla superficie coperta (Sc) massima e di quanto previsto dalla legge 122/89, Titolo III, art. 9, comma 1, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare interventi in deroga dalla suddetta norma.
8. Negli ambiti a destinazione residenziale, la costruzione di nuovi edifici accessori è consentita senza limitazioni di collocazione all'interno del lotto di pertinenza con la esclusione degli ambiti di nuovo impianto (di cui all'art. 3.3.2) ove non è ammessa la nuova costruzione di edifici accessori isolati e staccati dagli edifici principali.
9. La nuova costruzione di edifici accessori dovrà essere realizzata sulla base di un adeguato studio formale-compositivo e nel rigoroso rispetto delle forme, dei materiali

e delle tipologie esistenti; nel caso di costruzioni interrato o seminterrato la copertura piana dovrà essere ricoperta con manto erboso e raccordata al terreno circostante.

10. Nel caso in cui sulla stessa area di pertinenza esistano altri 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; in tal caso ogni eccedenza alle dimensioni e ai parametri sopra fissati dovrà essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul), sia come volume (V).
11. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alle previsioni di PRGC per l'ambito dell'area omogenea in cui si collocano.
12. Su tutto il territorio comunale è vietata la posa in opera di strutture prefabbricate con finiture esterne in lamiera o in cemento non intonacato.
13. La nuova costruzione di edifici accessori per destinazioni d'uso diverse dalla residenza fa riferimento, per ammissibilità e parametri, alle relative normative di ambito.

CAPO 3° SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Art.2.3.1 Decoro ambientale

1. Ogni intervento di tipo edilizio e urbanistico, comporta anche l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio ammessi è comunque sempre vietato eseguire consistenti modifiche dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti: esclusivamente nelle aree di "nuovo impianto" può essere ammesso il rialzo del terreno, solo nel caso in cui il piano di campagna oggetto dell'intervento è collocato a quota inferiore di quello del piano stradale, e sino a pareggiare le due quote.
2. Sulle aree ove il PRGC consente ampliamenti di superficie utile e nuovi interventi edificatori, una specifica quota di superficie fondiaria dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile, e messa a dimora di alberi di essenze autoctone (Rapporto di permeabilità R_p); esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento del R_p prescritto può essere consentito computando anche le pavimentazioni "semipermeabili"; per gli interventi di ristrutturazione edilizia la quota di superficie permeabile (R_p) potrà essere ridotta, per giustificati motivi, a giudizio dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia.
3. L'occupazione temporanea di suolo, pubblico o privato, con attrezzature mobili per lo svolgimento di attività per il commercio, per attività di spettacolo, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture e tettoie per esposizioni temporanee, etc... è soggetta a specifico titolo abilitativo; tale titolo è rilasciato dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, e deve essere corredato da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e la natura degli interventi previsti.

Art.2.3.2 Parcheggi Privati

1. Negli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, sostituzione edilizia, nuova costruzione, in aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico da individuare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, o localizzati in aree già perimetrate nelle tavole del PRGC, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, in ragione di mq 1 ogni 10 mc di costruzione.
2. Tali spazi, comprensivi delle autorimesse (con le specifiche di cui all'art. 2.2.7) e dei relativi spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto, e facilmente percorribile, alla rete viaria di accesso; potranno essere ricavati sul lotto di pertinenza dell'edificio, utilizzando la relativa superficie libera, o al piano terreno o nel sottosuolo dell'edificio stesso, ove consentito, oppure anche in aree esterne al lotto, purché asservite con atto formale all'edificio di pertinenza.
3. La quantificazione degli spazi, di cui al precedente comma 1, deve essere riferita al volume (V) degli edifici esistenti e/o previsti dall'intervento: nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, terziaria si assume convenzionalmente un'altezza di ml 3,50 qualora l'altezza dell'edificio superi tale limite.

Art.2.3.3 **Parcheggi Pubblici e d'uso pubblico**

1. Negli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, sostituzione edilizia, nuova costruzione e, comunque, in ogni intervento che comporti un incremento di carico urbanistico, devono essere reperiti idonei spazi pubblici necessari alla sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, nella quantità minima prescritta, per ogni categoria di intervento, di cui al Titolo III delle presenti NTA.
2. Tali spazi sono ceduti gratuitamente al Comune, o assoggettati all'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale allegato al titolo abilitativo, e devono essere collocati al di fuori della delimitazione di proprietà, facilmente accessibili e direttamente collegati con la viabilità pubblica.
3. Le aree destinate a parcheggio pubblico e d'uso pubblico, concorrono alla dotazione complessiva di standard del PRGC, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, con le specificazioni contenute al successivo Titolo III, Capo 2° delle NTA.
4. In particolari casi ed in accordo con l'Amministrazione comunale, possono concorrere in quota parte alla dotazione degli standard, di cui al comma precedente, aree interne alla delimitazione di proprietà, alle condizioni seguenti e con l'esclusione delle autorimesse private:
 - che ne siano garantiti la reale accessibilità e l'uso pubblico, nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie, con atto d'obbligo di cui al precedente comma 2;
 - che negli interventi di nuovo impianto in aree libere, la quota di aree esterne alla delimitazione di proprietà e liberamente accessibile non sia inferiore
 - al 50% dello standard richiesto per destinazioni d'uso produttive e terziarie,
 - ad un posto macchina, pari a mq 10, per ogni nuova unità immobiliare, negli edifici uni/bifamiliari,
 - ed un posto macchina ogni 2 nuove unità immobiliari negli edifici residenziali plurifamiliari.
5. Le aree di cui al presente articolo possono essere reperite anche in aree consortili, non contigue al lotto di proprietà ma localizzate entro un raggio di accessibilità di ml 200, o nell'ambito di zone definite all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
6. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, è prescritta la piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree autoctone, nella quantità minima di una essenza ogni due posti auto.
7. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili; detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali o nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura a cui si riferiscono (rif. DM.LL.PP. 236/89, art. 8.2.3).

CAPO 4° DESTINAZIONE D'USO

Art.2.4.1 Destinazione d'Uso degli Edifici

1. La Destinazione d'Uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono, o sono previsti, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal PRGC.
2. La Destinazione d'Uso di edifici, aree, immobili, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi intervento, in riferimento sia a quella in corso che a quella risultante dall'intervento medesimo.
3. La Destinazione d'Uso in atto dell'unità immobiliare o locale è quella stabilita dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a norma di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, è derivata dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni, la destinazione d'uso è quella individuata in sede di Rilievo Urbanistico e riportata nelle planimetrie di PRGC; nei casi di incertezza o di imprecisione, si farà riferimento alla documentazione catastale.
4. Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni relative ai diversi ambiti normativi di cui al successivo Titolo III, le specifiche definizioni delle destinazioni d'uso sono così articolate:

A Destinazioni residenziali:

- A1 Residenza di civile abitazione comprese le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie ed assistenziali); sono inclusi tutti i relativi accessori e servizi pertinenti anche se ubicati in edifici strutturalmente separati dall'edificio principale;
- A2 Residenza di civile abitazione per il titolare e/o per il custode, di supporto alle attività produttive, commerciali, terziarie e di servizio;
- A3 Residenza agricola, di supporto all'attività produttiva agricola per i soggetti e con i limiti di cui all'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..

B Destinazioni terziarie e ricettive:

- B1 Piccole attività terziarie comprensive di studi professionali ed uffici privati (con un limite max di 300 mq per singola unità immobiliare), uffici pubblici, con esplicita esclusione del commercio;
- B2 Piccole attività ricettive (alberghiere e per l'ospitalità collettiva) comprese le attività per il soggiorno temporaneo e quelle complementari di ristorazione, sale riunioni, attrezzature ricreative e per il tempo libero.

C Destinazioni commerciali e artigianali di servizio:

- C1 Esercizi commerciali di vicinato, comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi e gli eventuali uffici connessi;
- C2 Esercizi commerciali di medie ~~e grandi strutture di vendita~~ (secondo la legislazione vigente) comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi e gli eventuali uffici connessi;
- C3 Attività di ristorazione e pubblici esercizi, comprensivi anche dei locali di deposito, magazzini, locali di lavorazione e di servizio e gli eventuali uffici connessi;

- C4 Attività di commercio all'ingrosso comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi, gli eventuali uffici connessi; rientrano in tale classificazione anche le attività che prevedono commercializzazione al dettaglio di merci e materiali ad alto ingombro (quali ad es. materiali edili, automezzi etc..);
- C5 Attività artigianali di servizio che comprendono le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), nonché piccoli laboratori (max 100 mq di Sul) per attività non classificate come insalubri ai sensi del D. M. 05/09/94: a tali spazi possono essere aggiunti anche i depositi connessi alle specifiche attività ed il commercio esclusivamente limitato ai beni prodotti e/o complementari al servizio fornito (ad es. parrucchiere, sarto, copisteria, panetteria/pasticceria, lavasecco e similari...);
- C6 Distributori di carburante comprensivi anche dei servizi complementari di assistenza e di vendita consentiti dalle disposizioni normative vigenti.

D Destinazioni produttive:

- D1 Attività industriali ed artigianali di produzione (non classificate come insalubri di 1° classe ai sensi del D. M. 05/09/94), comprensive di depositi e magazzini connessi all'attività, di spazi per la commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio (spacci aziendali) dei beni prodotti, di servizi ed uffici connessi all'attività; le attività artigianali di "manutenzione" (quali ad es. meccanici, elettrauti, carrozzieri, idraulici, altri assimilabili) sono assimilate alle attività artigianali di produzione;
- D2 Attività di deposito e di stoccaggio di beni e merci in genere, al coperto e/o all'aperto, comprensive della commercializzazione di servizi alle unità locali di produzione e le attività di supporto e di servizio quali i centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
- D3 Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione, comprensive delle attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione, recupero e riciclaggio dei materiali rottamati;
- D4 Attività di ricerca, studio e sperimentazione, finalizzate alla innovazione ed alla formazione nel campo dello sviluppo di tecnologie produttive avanzate.

E Destinazioni agricole:

- E1 Attrezzature per la coltivazione e l'allevamento connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, comprensive di attrezzature ed infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi, e locali per la lavorazione e la vendita di prodotti agricoli;
- E2 Attrezzature quali serre fisse, che comprendono tutti gli impianti in sede fissa per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente complementari;
- E3 Attività agroturistiche e del turismo rurale, comprensive delle attrezzature per le attività ricreative (quali ad es. maneggi, pesca sportiva etc..) e le attività terziarie e commerciali direttamente complementari.

G Destinazioni per servizi:

- G1 Attività private di servizio e/o a carattere sociale: teatri, cinematografi, locali per lo spettacolo, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, sedi di associazioni politiche, sindacali, di volontariato, religiose, culturali e ricreative, attrezzature private aperte al pubblico per il ricovero e la custodia delle autovetture (con esclusione degli automezzi pesanti);
- G2 Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di interesse comune: scuole dell'obbligo comprensive anche di asili nido e scuole materne, sedi e servizi amministrativi, sociali e culturali, centri civici, attrezzature e servizi religiosi e

- parrocchiali, sedi ed attrezzature per le forze dell'ordine e per la sicurezza pubblica, mercati pubblici, uffici postali, servizi per anziani e giovani, servizi ed attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali, case di cura e di riposo, ambulatori, ed ogni attività complementare e di servizio;
- G3 Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico per parchi, verde attrezzato, sport e tempo libero, comprensive delle strutture di servizio per il gioco e lo sport e delle connesse attrezzature di arredo urbano;
- G4 Attrezzature per parcheggio pubblico comprensive delle opere accessorie per il ricovero e la custodia dei veicoli;
- G5 Servizi, attrezzature ed infrastrutture per impianti urbani e servizi tecnologici: attrezzature cimiteriali, per l'energia e le telecomunicazioni, impianti e servizi tecnologici urbani (cabine, centrali, captazione-distribuzione-trattamento-depurazione delle acque), impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi ed aree di stoccaggio, discariche;
- G6 Attrezzature ed infrastrutture per la mobilità comprensive delle sedi ferroviarie, delle stazioni ferroviarie, delle autostazioni ed ogni attività complementare.
5. Eventuali ulteriori destinazioni d'uso non espressamente elencate al comma precedente, possono essere assimilate, per analogia e con specifica Deliberazione Comunale, alle classificazioni del presente articolo: la Deliberazione deve in tal caso essere adeguatamente motivata sotto il profilo dell'opportunità e del carico urbanistico, nonché degli impatti territoriali, ambientali e di traffico derivanti.

Art.2.4.2 Modifica della Destinazione d'Uso degli edifici

1. Ogni qual volta un edificio, in tutto o in parte, passa da una destinazione ad un'altra, subisce una modifica della Destinazione d'Uso; costituisce mutamento di Destinazione d'Uso, subordinato a specifico titolo abilitativo, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie di cui all'art. 8 L.R. 19/99.
2. Non sono subordinati al titolo abilitativo, di cui al comma precedente, i mutamenti di Destinazione d'Uso degli edifici, o di parte di essi, relativi ad unità immobiliari non superiori a mc 700, purché compatibili con le NTA del PRGC.
3. Preliminarmente ad ogni modifica di Destinazione d'Uso, deve essere verificata la compatibilità tra la destinazione da insediare e quelle previste dal PRGC e prescritte per i vari ambiti omogenei, anche in rapporto alla superficie utile lorda (Sul) insistente sull'area di pertinenza di riferimento.
4. Ogni modificazione delle Destinazioni d'Uso che comporti l'inserimento di nuove attività in edifici e/o locali, realizzati con titolo abilitativo riferito ad una diversa Destinazione d'Uso, è subordinata al rispetto di tutti i parametri normativi che regolano tali nuove attività e non potrà comportare, di per sé stessa, il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo di legge.
5. Ogni modificazione delle Destinazioni d'Uso con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, ed in particolare quelle suscettibili di produrre rilevanti modificazioni di carico urbanistico dell'edificio interessato o delle aree limitrofe, deve garantire la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto di quanto previsto dal successivo Titolo III, Capo 2° NTA.

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

CAPO 1° DEFINIZIONI**Art. 3.1.1 Classi di destinazione d'uso del suolo, ambiti normativi omogenei**

1. Per uso del suolo si intende l'utilizzazione del territorio comunale indicata dallo strumento urbanistico (PRGC), e finalizzata a consentire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, previsti dalla normativa vigente.

Le tavole di PRGC individuano, nell'ambito del territorio comunale, varie classi di destinazioni d'uso del suolo. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti e in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono e ogni azione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste.

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ciascuna classe di destinazione d'uso è distinta in ambiti normativi con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso, cui corrisponde la seguente classificazione:

a) Usi Pubblici:

- Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Aree a servizio degli impianti urbani
- Aree a servizio della viabilità stradale e ferroviaria

b) Usi Residenziali:

- Aree residenziali consolidate (Bs)
- Aree residenziali di nuova edificazione (C)
- Nuclei di Antica Formazione (A)
- Aree residenziali di recupero

c) Usi Produttivi:

- Aree produttive esistenti e di completamento
- Aree produttive di nuovo impianto (D)

d) Uso Commerciale:

- Area per impianto di distribuzione carburanti

f) Usi Agricoli:

- Ambito agrario di raccordo (E1)
- Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E2)
- Ambito agrario di tutela ambientale (E3)
- Ambito agrario ad elevata produttività di tutela assoluta (E4)
- Ambito agrario del terrazzo antico (E5)
- Aree agricole di trasformazione in ambito urbano (Er)

g) Usi Impropri

CAPO 2° USI PUBBLICI**Art. 3.2.1 Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

1. Nel rispetto degli standards, di cui alla LR 56/77 smi., art. 21, con riferimento alla capacità insediativa residenziale prevista dal PRGC, il PRGC definisce le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, con specifiche destinazioni d'uso.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, di cui al presente articolo, fatto salvo il disposto di cui al comma successivo, dovrà essere pubblica e l'acquisizione da parte dell'Amministrazione, o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, avverrà direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione per il rilascio del titolo abilitativo.
3. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, a garanzia del regime d'uso pubblico delle stesse.
4. Sulle aree di cui al presente articolo sono previste attuazioni di servizi e attrezzature da parte dell'Amministrazione Comunale o di Enti Pubblici.
5. L'Amministrazione Comunale, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, può prevedere la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi della legge 122/89, art. 9.
6. L'attuazione di servizi e attrezzature, di carattere religioso, è ammessa con semplice titolo abilitativo all'interno dei relativi ambiti individuati dal PRGC.
7. Sugli edifici esistenti nelle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui al comma 1, sono ammesse le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie fino a che l'Amministrazione Comunale non delibererà l'attuazione delle attrezzature previste.
8. Le specifiche destinazioni d'uso per le aree di cui al presente articolo, individuate dal PRGC, sono indicative e non costituiscono vincolo nei confronti di qualunque destinazione a servizi e attrezzature pubbliche: la modifica, all'interno delle diverse destinazioni d'uso pubbliche, non costituisce variante di Piano.
9. E'ammessa la possibilità di monetizzare le aree per servizi, esclusivamente nei seguenti casi:
 - quando la realizzazione di tali aree, o di parti delle medesime, non risulta possibile negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - quando la quantità di tali aree non risulta significativa e sufficiente per la realizzazione di adeguate attrezzature pubbliche (di norma per superfici inferiori a 200 mq), sulla base di motivate valutazioni da compiersi da parte dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 3.2.2. Aree a servizio degli insediamenti residenziali

1. Sono a servizio degli insediamenti residenziali le seguenti aree:
 - aree per servizi e attrezzature per l'istruzione, prescolare e obbligatoria, per le quali l'edificabilità, le prescrizioni e le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia;
 - aree per servizi e attrezzature di interesse comune (civiche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), per i quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia;
 - aree per servizi e attrezzature a verde pubblico (tempo libero, spazi pubblici a parco, giardini, campi gioco, attrezzature sportive e servizi annessi), per le quali si prescrivono i seguenti parametri:
 - Rc = 20% Sf (Superficie fondiaria)
 - Dc = ml 10
 - aree per servizi e attrezzature alla mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato, a raso o in edifici, fuori terra o interrati, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni) con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, comma 1d, ed alle indicazioni contenute, per ogni ambito normativo di PRGC, nei relativi articoli delle NTA e/o nelle Tavole di PRGC.
2. Il Piano individua inoltre con apposita simbologia, una specifica area per attrezzature sportive private: in tale area, oltre alla manutenzione ed eventuale ampliamento del campo da tennis esistente, è consentita esclusivamente la realizzazione di un fabbricato destinato a spogliatoi e servizi igienici, per una superficie coperta massima di 40 mq.

Art. 3.2.3 Aree a servizio degli insediamenti produttivi

1. Gli ambiti per insediamenti produttivi, industriali e artigianali, devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali (parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie), nella seguente dotazione minima:
 - a) per interventi di nuovo impianto (D), di cui all'art. 3.5.2: pari al 20% St (Superficie territoriale), con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, comma 1, punto 2);
 - b) per interventi di ampliamento, ristrutturazione e completamento, in aree per impianti esistenti e confermati, di cui all'art. 3.5.1: 10% Sf (superficie fondiaria) di pertinenza degli interventi medesimi,, con riferimento alla L.R. 56/77 smi, artt. 21, comma 1, punto 2) e 26, comma 1, lettere b) e c).
2. Non meno del 50% delle aree, previste al comma precedente e rispettivamente corrispondenti al 10% della St (lett. a), e 5% della Sf (lett. b), dovrà essere destinato a parcheggio pubblico; la localizzazione di dette aree a parcheggio dovrà essere in diretta relazione con la viabilità pubblica e dovrà essere realizzata, contestualmente all'insediamento produttivo.
3. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree, o nelle aree specificatamente individuate nelle Tavole di PRGC.
4. Sono computabili, oltre alle superfici dismesse gratuitamente al Comune, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), o nelle convenzioni che accompagnano i titoli abilitativi.
5. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere il tipo di dotazione dell'area tra quelle indicate al primo comma, fatto salvo quanto prescritto al comma 2, in relazione alla dimensione e tipologia degli insediamenti esistenti e/o previsti.
6. Nelle aree produttive esistenti e di completamento (art. 3.5.1 NTA), successivamente all'adozione del Progetto preliminare di PRGC, il rilascio di concessioni edilizie che comportino incremento di Superficie utile (Sul) è subordinato all'adeguamento dell'area oggetto di intervento alle previsioni infrastrutturali, urbanistiche ed alla relativa dotazione di standard previste dal PRGC stesso.
7. Nelle aree di cui al comma precedente qualora sia verificata l'impossibilità di reperire adeguate aree per servizi e attrezzature funzionali di cui al comma 1, è ammessa la monetizzazione, in tutto o in parte, di tali aree sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale, con riferimento al comma 9 del precedente art. 3.2.1.

Art. 3.2.4 Aree a servizio degli insediamenti commerciali/terziari

1. Gli ambiti per insediamenti terziari e commerciali devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali nella seguente dotazione minima (rif. L.R. 56/77 smi, art. 21, commi 1.3 e 2):
 - a) per interventi di nuovo impianto: 100% Sul (superficie utile lorda);
 - b) per gli insediamenti esistenti, localizzati nei N.A.F. (art. 3.4.1), e nelle “aree residenziali di recupero” (art. 3.4.2), e di completamento degli insediamenti esistenti, con rif. LR 56/77 smi, art.13, comma 3, lett. d), e) ed f): 80% Sul (superficie utile lorda).
 - c) per attività commerciali al dettaglio di cui al DLgs 114/98, art.4, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui alla LR 28/99, così come specificato dalla DCR 563-13414 del 29.10.1999 e [DCR 191-43016 del 20.11.2012](#), all'art.25, nella tabella contenuta al comma 3.
2. Non meno del 50% delle aree di cui al comma precedente, lettere a) e b), dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.
3. Negli interventi localizzati nei N.A.F., nelle “aree residenziali di recupero” e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano, in edifici esistenti e/o nel sottosuolo (se consentito), purché l'intervento non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione (rif. LR 56/77 smi, art. 21, comma 3).
4. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali fasce, o nelle aree specificatamente individuate nelle Tavole di PRGC..
5. Sono computabili, oltre alle superfici dismesse gratuitamente al Comune, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), o nelle convenzioni che accompagnano i titoli abilitativi.
6. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione delle aree a servizio, di cui al primo comma, fatto salvo quanto previsto al comma 2, in relazione alla dimensione ed alla tipologia degli insediamenti previsti con particolare riferimento al fabbisogno indotto di parcheggi.
7. Qualora sia verificata l'impossibilità di reperire adeguate aree per servizi e attrezzature funzionali di cui al comma 1, è ammessa la monetizzazione, in tutto o in parte, di tali aree sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale, con riferimento al comma 9 del precedente art. 3.2.1.
8. Per gli insediamenti ricettivi e ricreativi per i quali è prevedibile un elevato afflusso di pubblico, in aggiunta ai valori previsti alle precedente comma 2, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 5 posti a sedere.

Art. 3.2.5 Aree a servizio degli impianti urbani

1. Comprendono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi come impianti cimiteriali, impianti tecnologici pubblici o di pubblica utilità, impianti di conferimento rifiuti di livello comunale, eseguiti da Enti pubblici, da Consorzi pubblici e da Società concessionarie di servizi pubblici.
2. Per esigenze di pubblica utilità, tali attrezzature potranno essere realizzate anche su aree non puntualmente individuate in PRGC, nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e con le prescrizioni, le tipologie ed i parametri disciplinati da leggi e decreti in materia.
3. A seguito dell'adozione del progetto preliminare di PRGC, la localizzazione e installazione di nuovi impianti e apparati per teleradiocomunicazioni, con le disposizioni e procedure previste dalla LR 6/89, è consentita esclusivamente nelle aree esterne ai centri abitati e comunque ad una distanza minima inderogabile di: ml 200, misurata a raggio dal filo di fabbricazione delle costruzioni, dagli edifici residenziali e dagli edifici ad altra destinazione d'uso dove vi sia presenza continuativa di persone, nonché dal perimetro di ogni ambito normativo di trasformazione e/o nuovo impianto previsto dal PRGC.

Art. 3.2.6 Aree per la viabilità stradale e ferroviaria

1. Le aree per la viabilità stradale comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze ed i relativi spazi di servizio (piazzole di sosta, marciapiedi, opere spartitraffico, etc...).
2. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o attrezzate con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla presentazione del titolo abilitativo per l'esecuzione di recinzioni o per il loro rifacimento.
3. I tracciati in progetto e le relative sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di PRGC, hanno valore di indicazione di massima dell'opera; ferme restando le prescrizioni contenute nelle presenti NTA, eventuali modifiche a tracciati e sezioni stradali, di carattere non sostanziale, introdotte in sede di progettazione esecutiva, non comportano variante al PRGC se contenute all'interno delle rispettive fasce di rispetto di cui all'art. 4.2.2.
4. La nuova viabilità di progetto non potrà comunque avere una sezione minima, al netto di eventuali marciapiedi e banchine ciclabili, inferiore a:
 - ml 7,00 per viabilità interna e di distribuzione negli isolati residenziali;
 - ml 6,00 per viabilità a fondo cieco negli isolati residenziali;
 - ml 8,00 per viabilità interna e di distribuzione negli isolati produttivi e terziari/commerciali.
5. Le aree per la viabilità ferroviaria sono destinate alle sedi ed attrezzature ferroviarie esistenti, ai loro ampliamenti ed ai relativi servizi ed impianti, così come disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

CAPO 3° USI RESIDENZIALI**Art. 3.3.1 Aree residenziali consolidate (Bs)**

Definizione:

1. Comprendono le parti del territorio già urbanizzato con prevalente destinazione residenziale, costituite da lotti edificati generalmente di recente formazione; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica ed edilizia, nonché di riassetto ambientale.

Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea B” ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:

Proprie: A1, G1;

Ammesse: B1, B2, C1, C3, C5

In ogni caso le destinazioni ammesse, complessivamente non possono risultare superiori al 50% della Sul dell'unità edilizia e/o di quella realizzabile sull'area di pertinenza di riferimento.

Tutte le destinazioni non elencate sono da considerare in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni di cui ai successivi commi 5 e 19, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, SE, A, NC, NCa.

La Tavola P.3 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto (RE1) in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.

5. Gli interventi di nuova costruzione (NC), sono limitati alla realizzazione di sopraelevazioni e/o ampliamenti in contiguità fisica con i fabbricati esistenti e non possono comportare la realizzazione di corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, salvo che siano rispettate le seguenti condizioni:
 - ove la configurazione planimetrica del lotto lo consenta e nel rispetto dei parametri e dell'indice di densità fondiaria;
 - ove la configurazione planimetrica del lotto, catastalmente ed urbanisticamente autonomo consenta un accesso carraio diretto ed esclusivo sulla viabilità pubblica.

Parametri:

6. Tutti gli interventi ammessi devono fare riferimento ai seguenti parametri edilizi:
- If: 1 mc/mq
 - Sc: 30% max
 - Rp: 40% min
 - H: ml 9
 - Np: 2 (oltre ad un eventuale piano terra non adibito a residenza)
 - D: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
 - Dc: non inferiore a ml 5,00
 - Ds: non inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore/uguale a ml 7,00
non inferiore a ml 7,50 per strade di larghezza superiore a ml 7,00.

Disposizioni particolari:

7. E' sempre ammessa la modifica di destinazioni d'uso ai fini residenziali di fabbricati destinati ad altro uso, purché debitamente accatastati o autorizzati, entro i limiti parametrici complessivi di cui al comma precedente.
8. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso produttive e agricole in contrasto ai sensi del 2° comma, limitatamente alla superficie utile lorda esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, e sino alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in essere; sono tassativamente escluse le destinazioni d'uso che comportano lo svolgimento di attività rumorose, nocive o moleste, o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, incompatibili con la funzione residenziale; per il trasferimento di queste ultime attività si fa riferimento a quanto previsto dalla LR 56/77 smi, art.53.
9. Con riferimento al comma precedente, le attività agricole sono ammesse limitatamente allo stoccaggio dei prodotti ed al ricovero degli attrezzi e delle macchine, con l'esclusione di nuove stalle e attrezzature per il ricovero di animali.
10. Sugli edifici con le destinazioni di cui ai precedenti commi 8. e 9. sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul, nonché di adeguamento alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza; tali edifici, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso; alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in essere, anche con interventi di sostituzione edilizia, potrà comunque essere recuperata per le destinazioni proprie e ammesse di cui al comma 2., l'intera Sul preesistente anche in deroga ai parametri If e Sc di cui al comma 6.
11. La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è consentita senza limitazioni localizzative all'interno dell'area di pertinenza mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale.
12. Nel caso di ampliamenti e completamenti in aderenza a fabbricati esistenti o quando le esigenze di composizione e di decoro urbano privilegino la conservazione di cortine con distanza dalle strade inferiori a ml. 5,00 in virtù di specifico e motivato parere della Commissione Edilizia, può essere derogato il parametro Ds di cui al comma 6.
13. Fatte comunque salve le prescrizioni di codice civile è ammessa la costruzione a confine:
- per nuove costruzioni in aderenza con edifici attigui preesistenti a confine;
 - nei casi in cui sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti, che risulti da apposito atto registrato e trascritto;

- per autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di ml. 3,00 da misurarsi in riferimento al punto più alto di copertura ed altezza interna media minore di ml. 2,70.
14. Per gli edifici esistenti posti a meno di ml. 5,00 dai confini è consentito l'eventuale sopralzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purchè la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00.
 15. Per edifici esistenti con pareti poste a meno di ml. 10,00 da edifici antistanti è consentito l'eventuale sopralzo di un piano all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purchè la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00. E' consentito il recupero di volumi esistenti con pareti poste a meno di ml. 5,00 dai confini o a meno di ml. 10,00 da pareti antistanti, con l'esclusione di nuove aperture su tali pareti.
 16. Gli interventi di sostituzione edilizia, consentiti esclusivamente per edifici non meritevoli di conservazione, possono recuperare la Sul preesistente anche in deroga ai parametri di cui al comma 6.
 17. Negli ambiti soggetti a Piano Esecutivi Convenzionati vigenti localizzati nelle aree residenziali consolidate, ogni intervento è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC; alla scadenza decennale di tali strumenti esecutivi, le aree interessate saranno soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo.
 18. In tutti gli interventi edilizi consentiti, in ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico - architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.
 19. Nelle aree residenziali consolidate ricadente nella classe IIIb di cui alla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Tav. P5), sono acconsentiti gli adeguamenti igienico funzionali o adeguamenti che consentano una più razionale utilizzazione del fabbricato esistente, escludendo la realizzazione di nuove unità abitative.
 20. Gli interventi edilizi consentiti nell'ambito normativo di cui al presente articolo, dovranno essere coerenti con i criteri e gli indirizzi progettuali riportati nel Capitolo 1 *"Regole compositive ed indirizzi di progetto"* dell'"Abaco degli interventi": in particolare dovrà essere preservato ed adeguatamente valorizzato l'"impianto morfologico a pettine" collocato lungo le vie Volta e Battisti.
 21. Gli ambiti contrassegnati con (*), individuati dalla Variante strutturale n.2/2011, sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 s.m.i.. La relativa convenzione dovrà prevedere la completa cessione delle aree destinate a viabilità e/o servizi nella misura indicata nella Tavole di PRGC all'interno del comparto perimetrato.

Art. 3.3.2 Aree residenziali di nuova edificazione (C)

Definizione

1. Comprendono le aree, esterne o marginali agli insediamenti esistenti, costituite da lotti liberi già formati o da formare con preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione di una loro contemporanea realizzazione, destinate ad insediamenti residenziali attuabili con interventi di nuovo impianto urbanistico. Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea C" ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:

Proprie: A1, G1;

Ammesse: B1, B2, C1, C3, C5

In ogni caso le destinazioni ammesse, non possono risultare superiori al 50% della Sul complessivamente realizzabile all'interno del perimetro del SUE di riferimento. Tutte le destinazioni non elencate sono da considerarsi in contrasto.

Modalità di Intervento

3. Nelle aree residenziali di nuova edificazione, puntualmente indicate nelle Tavole di PRGC (SUE + indicatore numerico), gli interventi sono subordinati alla redazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), esteso all'intero comparto perimetrato; esclusivamente nelle aree SUE 1, SUE 2 e SUE 6, gli interventi possono essere attuati con singolo titolo abilitativo convenzionato. Il SUE 3 può inoltre essere attuato mediante i due specifici stralci individuati nelle planimetrie di Piano ("SUE 3.a" e "SUE 3.b").

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le limitazioni di cui al successivo comma 10.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, devono fare riferimento ai parametri edilizi di seguito riportati:
It: 0,8 mc/mq
Sc: 30% max
Rp: 40% min
H: ml 9
Np: 2 (oltre ad un eventuale piano terra non adibito a residenza)
D: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
Dc: non inferiore a ml 5,00
Ds: non inferiore a 10 ml., fatti salvi eventuali ulteriori arretramenti disposti da fasce di rispetto di cui all'art. 4.2.2.

Disposizioni particolari:

6. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) deve prevedere la completa cessione delle aree destinate a nuova viabilità nella misura indicata nella Tavole di PRGC all'interno del comparto perimetrato; le aree per servizi e attrezzature pubbliche

debbono essere cedute nella misura del valore di superficie maggiore tra quello indicato nelle Tavole di PRGC e quello risultante dall'applicazione di 25 mq per ogni abitante insediabile; esclusivamente le aree per "standards" a verde e parcheggi (15 mq per abitante insediabile) possono essere anche asservite ad uso pubblico, mentre le residue quote per standard a servizi, di cui alla LR 56/77 smi, art. 21, potranno essere monetizzate sulla base di specifico computo metrico analitico, qualora non ritenuta strategica da parte dell'Amministrazione Comunale la loro acquisizione in relazione alla programmazione realizzativa di attrezzature ed opere di interesse pubblico.

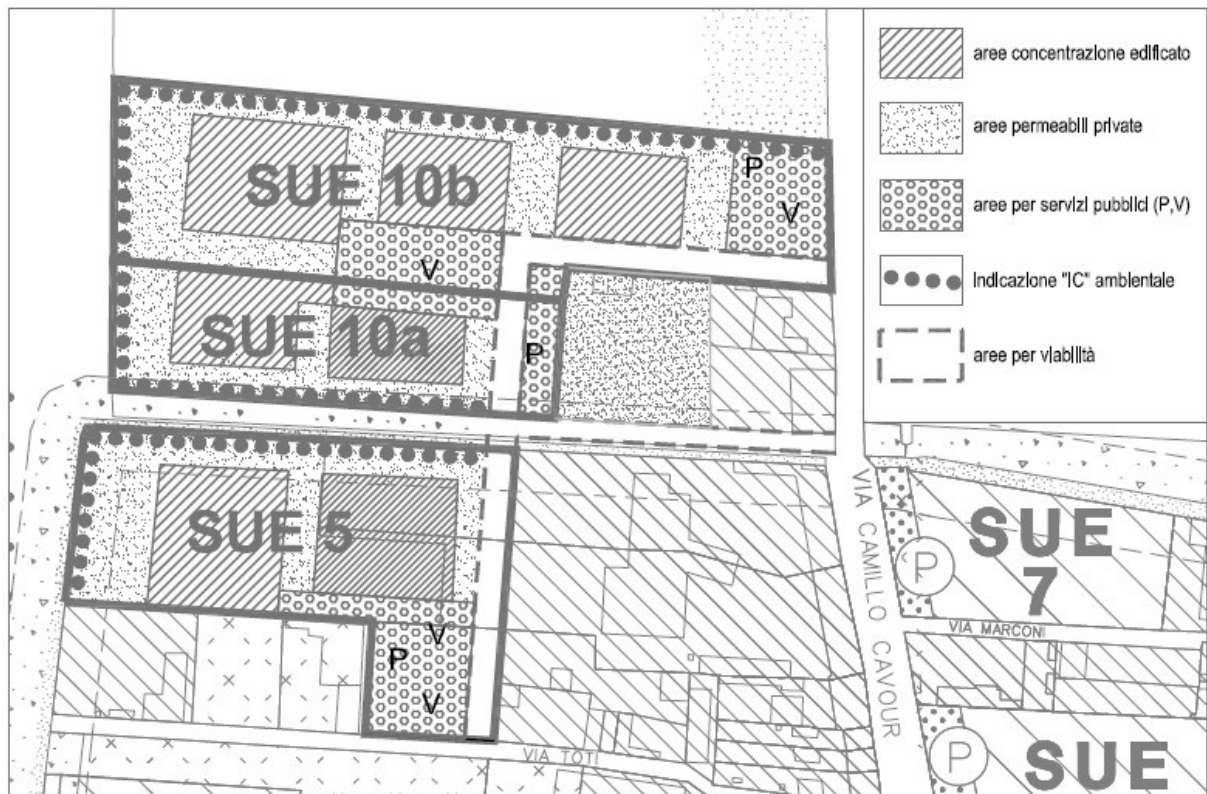
7. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi del 2° comma, comportano una dotazione di aree a standards ai sensi dell'art. 3.2.4, calcolata sulla base delle rispettive SUE previste in sede di SUE.
8. I parcheggi ad uso privato debbono essere dimensionati con riferimento alla L 122/89.
9. Nell'attuazione degli interventi sono da intendersi come prescrittive le previsioni viarie di nuovo impianto, puntualmente individuate nelle Tavole di PRGC, mentre le localizzazioni delle aree standards a verde e parcheggi possono essere modificate esclusivamente nell'ambito di formazione di un SUE unitario esteso a tutta la perimetrazione interessata.
10. In tutti i SUE non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche funzionali, e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.
11. Gli ambiti denominati SUE 10a/10b e ~~SUE 12~~, individuati dalla Variante strutturale n.2/2011, sono assoggettati alle modalità di intervento di cui al presente articolo unitamente alla relativa "*proposta urbana di coordinamento*" (c. 12 e c. 13) di seguito riportata che ne integra le prescrizioni di carattere urbanistico, ambientale e tipologico.

12. SUE 10a/10b. PROPOSTA URBANA DI COORDINAMENTO

- Nell'area perimetrata dalle Tavole di Piano e contrassegnata dalla sigla "SUE 10a/10b" è consentita la nuova edificazione con gli obiettivi di: ricreare un nuovo margine tra territorio urbanizzato e agricolo e l'integrazione con il tessuto residenziale esistente e consolidato; garantire una funzionalità di attuazione unitaria e coordinata; individuare aree per servizi pubblici e privati funzionali agli insediamenti ed alla collettività.
- a. Modalità di attuazione. Formazione di SUE di iniziativa privata esteso all'intero ambito delimitato dal PRG, con possibilità di attuazione per comparti (10a, 10b) nel rispetto delle prescrizioni (destinazioni, parametri, ecc.) di cui al presente articolo e delle indicazioni di cui alla proposta grafica allegata al punto e). E' ammessa l'attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato (ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77) in caso di accoglimento vincolante della proposta grafica allegata al punto e), valida sia per il SUE 5 che per i SUE 10a/10b, in termini di rispetto del disegno urbanistico, organizzazione dell'armatura viaria urbana, degli spazi per servizi pubblici e delle opere di mitigazione ambientale (Ic).
- b. Indici e prescrizioni.
 - La dotazione di aree per servizi pubblici di cui al c. 6 del presente articolo dovrà essere determinata con il parametro di 120 mc/ab (art. 20 LR 56/77);
 - Dovrà essere previsto in aggiunta l'"indice di compensazione - Ic" ambientale (di cui all'art.1.2.2), da quantificarsi in n. 1 alberatura di alto fusto/150 mc e n. 1 siepe/50 mc di volume in progetto, finalizzato a garantire la realizzazione di barriere arboree con funzione di filtro e passaggio graduale tra il costruito e la campagna e la piantumazione di filare alberato in corrispondenza della fascia di rispetto della roggia posizionata lungo il lato est del SUE10a, da localizzarsi lungo i margini indicati nella proposta grafica di cui al punto e) e definito nell'ambito della convenzione;
 - L'accessibilità all'intero ambito dovrà essere garantita mediante ingresso e uscita indipendenti dalla via Cavour;
 - L'area centrale dell'ambito residenziale deve essere destinata come spazio pubblico/uso pubblico, organizzato con zone a parcheggio e formazione di piazze e giardini;
 - Dovrà essere garantito un collegamento pedonale con l'area limitrofa soggetta a SUE n.5
- c. Compatibilità costruttiva
 - La disposizione dei volumi di nuova costruzione deve essere definita in funzione al più favorevole uso di energia solare;
 - Dovrà essere garantito un elevato parametro di efficienza energetica degli edifici (almeno la classe B);
 - Nelle scelte progettuali si deve porre attenzione al trattamento delle superfici esterne e alla progettazione dell'involucro dell'edificio per la regolazione del microclima;
 - Gli interventi edilizi consentiti nell'ambito normativo di cui al presente articolo, dovranno essere coerenti con i criteri e gli indirizzi progettuali riportati nel Capitolo 1 "Regole compositive ed indirizzi di progetto" dell'"Abaco degli interventi" allegato al PRG
- d. Compatibilità ambientale e paesaggistica
 - Le aree parcheggio devono essere realizzate con pavimentazioni drenanti semi-permeabili o permeabili;
 - Nell'ambito delle aree a parcheggio e a verde pubblico/privato si devono prevedere inserimenti di alberature e/o arbusti di tipo autoctono;
 - Per le aree a verde pubblico/privato occorre favorire l'irrigazione a mezzo delle acque meteoriche di recupero.
 - Per la programmazione degli impianti tecnologici rispettare le norme previste dalla LR 13/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e le

disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari adottate dalla Giunta regionale con DGR n. 45-11967 del 04.08.2009; dal Nuovo Piano Stralcio per il Riscaldamento Ambientale ed il Condizionamento, approvato con DGR n. 46-11968 del 04/08/2009 ed in vigore dal 01.04.2010; le norme in materia di requisiti acustici passivi degli edifici di nuova realizzazione

e. Proposta urbana di coordinamento



SUE Area 12 PROPOSTA URBANA DI COORDINAMENTO-Residenziale di nuovo impianto

- Nell'area perimetrata dalle Tavole di Piano e contrassegnata dalla sigla "SUE Area 12" è consentita la nuova edificazione con gli obiettivi di: ricreare un nuovo margine tra territorio urbanizzato e agricolo e l'integrazione con il tessuto residenziale esistente e consolidato ed individuare aree per servizi pubblici e privati funzionali agli insediamenti ed alla collettività.

a. Modalità di attuazione.

~~Formazione di SUE di iniziativa privata esteso all'intero ambito delimitato dal PRG, nel rispetto delle prescrizioni (destinazioni, parametri, ecc.) di cui al presente articolo e delle indicazioni di cui alla proposta grafica allegata al punto e). E' ammessa l'attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato (ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77) in caso di accoglimento vincolante della proposta grafica allegata al punto e); in termini di rispetto del disegno urbanistico, organizzazione dell'armatura viaria interna, degli spazi per servizi pubblici e delle opere di mitigazione ambientale (lc).~~

Permesso di costruire nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume max: ammesso: mc. 450

Altezza max: mt 7,50 pari a 2 piani fuori terra nel rispetto De

Sc: 30% max

Rp: 40%

D: non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Dc: non inferiore a ml. 5,00

b. Indici e prescrizioni.

- La dotazione di aree per servizi pubblici di cui al c. 6 del presente articolo dovrà essere determinata con il parametro di 120 mc/ab (art. 20 LR 56/77);
- ~~Dovrà essere previsto in aggiunta l'indice di compensazione" ambientale (di cui all'art.1.2.2), da quantificarsi in n. 1 alberatura di alto fusto/150 mc e n. 1 siepe/50 mc di volume in progetto. Dovrà essere realizzato un filare alberato finalizzato a garantire la realizzazione di barriere arboree con funzione di filtro e passaggio graduale tra il costruito e la campagna, da localizzarsi lungo i margini indicati nella proposta grafica di cui al punto e) e definito nell'ambito della convenzione;~~
- L'accessibilità all'ambito dovrà essere garantita mediante l'ampliamento e riqualificazione dell'accesso esistente sul fondo limitrofo al ~~SUE 12~~, in maniera da mantenere un'unica entrata/uscita dalla S.P. 211, come indicato nella proposta grafica al punto e), previo nullaosta della Provincia e mantenendo l'edificazione ad una distanza di mt. 20 dal bordo strada.

c. Compatibilità costruttiva

- La disposizione dei volumi di nuova costruzione deve essere definita in funzione al più favorevole uso di energia solare;
- Dovrà essere garantito un elevato parametro di efficienza energetica degli edifici (almeno la classe B);
- Nelle scelte progettuali si deve porre attenzione al trattamento delle superfici esterne e alla progettazione dell'involucro dell'edificio per la regolazione del microclima;
- Gli interventi edilizi consentiti nell'ambito normativo di cui al presente articolo, dovranno essere coerenti con i criteri e gli indirizzi progettuali riportati nel Capitolo 1 "*Regole compositive ed indirizzi di progetto*" dell'"Abaco degli interventi" allegato al PRG

d. Compatibilità ambientale e paesaggistica

- Le aree parcheggio devono essere realizzate con pavimentazioni drenanti semi-permeabili o permeabili;
- ~~Nell'ambito delle aree a parcheggio e a verde pubblico/privato si devono prevedere inserimenti di alberature e/o arbusti di tipo autoctono dell'area si devono prevedere~~

inserimenti di alberature e/o arbusti di tipo autoctono con funzione di barriera di mitigazione.

- Per le aree a verde pubblico/privato occorre favorire l'irrigazione a mezzo delle acque meteoriche di recupero.

- Per la programmazione degli impianti tecnologici rispettare le norme previste dalla LR 13/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e le disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari adottate dalla Giunta regionale con DGR n. 45-11967 del 04.08.2009; dal Nuovo Piano Stralcio per il Riscaldamento Ambientale ed il Condizionamento, approvato con DGR n. 46-11968 del 04/08/2009 ed in vigore dal 01.04.2010; le norme in materia di requisiti acustici passivi degli edifici di nuova realizzazione

e. Proposta urbana di coordinamento

CAPO 4° **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)** **VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Art.3.4.1 **Nucleo di Antica Formazione (A)**

Definizione:

1. Il PRGC definisce come Nucleo di antica formazione (NAF) l'ambito di impianto urbanistico originario, nel quale il tessuto edilizio e la maglia viaria mantengono caratteri storici, artistici, ambientali e documentari da salvaguardare nei loro caratteri originali; tale ambito è individuato dall'"Antico Ricetto con annessa rocca", perimetrato nella Tavola P.3 del PRGC, con specifiche modalità e tipi di intervento riportati alla Tavola P.4.
In tale ambito possono essere attuati esclusivamente interventi di Risanamento Urbanistico Conservativo e di Riqualificazione Urbanistica.
Tale area è classificata come "zona territoriale omogenea A" ai sensi del D.M. 1444/68; è individuata come "Zone di recupero" ai sensi della LS 457/78, articoli 27 e seguenti; è inoltre perimetrata in relazione ai disposti della LR 56/77 smi, articolo 24.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: A1, G1;
Ammesse: B1, B2, C1, C2 (nei limiti di cui all'art. 3.6.1), C3, C5
Tutte le destinazioni non elencate sono da considerarsi in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo;
SUE (Piano di Recupero) laddove specificato nella Tavola P.4.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D.
La Tavola P.4 riporta il tipo di intervento prescritto per ogni edificio o parte di edificio collocato nel Nucleo di Antica Formazione; tutti gli interventi da realizzarsi in tale ambito normativo per quanto concerne modalità, materiali e tecniche di intervento, dovranno essere coerenti con gli specifici "Indirizzi di recupero e progetto" riportati ai capitoli 2, 3 e 4 dell'elaborato "Abaco degli interventi".

Disposizioni particolari:

5. In tale ambito ogni intervento deve essere indirizzato alla salvaguardia, alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente con l'obiettivo prioritario di un pieno recupero del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato, sia ai fini abitativi sia per il consolidamento delle attività economiche e di servizio compatibili.
6. In particolare l'Amministrazione Comunale, già con gli approfondimenti tecnico-progettuali compiuti in sede di elaborazione del presente strumento urbanistico (elaborati: "Analisi morfologico-tipologica del Nucleo di antica Formazione" e lo stesso "Abaco degli interventi"), promuove uno specifico Piano attuativo (anche nella forma del Programma Integrato) di "riqualificazione urbana e di razionalizzazione dell'arredo urbano", finalizzato altresì alla definizione di criteri e parametri per l'eventuale

corresponsione di specifici contributi agli interventi privati che perseguano l'obiettivo dichiarato di valorizzazione urbana ed ambientale.

7. Nell'ambito del N.A.F., così come perimetrato dal PRGC, possono essere formati Piani di Recupero (PdR) sia di iniziativa pubblica, con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge 457/78, articolo 27, sia di libera iniziativa da parte dei privati interessati, ai sensi della stessa Legge 457/78, articolo 30, nel rispetto delle modalità di cui alla L.R. 56/77 smi, articolo 41bis.
I Piani di Recupero, ai sensi della L.R. 56/77 smi, articolo 41bis, comma 6, e articolo 40, comma 8, vanno sottoposti al preventivo parere della Commissione Regionale di cui alla L.R. 56/77 smi, articolo 91bis.
8. Ai sensi e per gli effetti della Legge 457/78, articolo 28, ove il Piano di Recupero non sia approvato entro 3 anni dal provvedimento di individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero la deliberazione di approvazione del PdR, di iniziativa pubblica o privata, non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.
9. Il PRGC individua alla Tav. P.4 i "comparti di recupero" per i quali viene definito il perimetro minimo funzionale (PdR A e PdR B) da sottoporre obbligatoriamente a Piano di Recupero di iniziativa pubblica; i due Piani di Recupero dovranno essere formati nel rispetto dei seguenti criteri e parametri:

PdR A):

- per i comparti 1. e 2. viene imposto l'obbligo di elaborazione di un progetto unitario per consentire un intervento edilizio che preveda una realizzazione contestuale;
- in tutti e tre i comparti deve essere recuperato il volume di inviluppo preesistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - comparto 1.:
possibilità di aumento volumetrico quale proseguimento della manica del fabbricato contiguo di vicolo Castello, con la ripresa dell'altezza al colmo e mantenendo la stessa pendenza delle falde; detto aumento volumetrico non dovrà comportare servitù a terzi;
 - comparto 2.:
l'intervento di recupero può prevedere un aumento volumetrico nel rispetto della sagoma e dell'altezza degli edifici prospicienti L.go Matteotti, che ripristini i caratteri originari del fabbricato;
 - comparto 3.:
il recupero del volume di inviluppo preesistente al crollo in anni recenti deve consentire la "ricucitura" della cinta muraria nel prospetto di L.go Matteotti, nel rispetto della sagoma preesistente e con altezza massima pari a quella degli edifici limitrofi, al fine di ricostituire una cortina edilizia unitaria; al piano terra dovrà essere ricavata un'apposita "zona filtro" che consenta un nuovo "passaggio pubblico" di accesso al Ricetto; l'intervento di recupero dovrà inoltre prevedere la conservazione dei lacerti di muratura preservatisi dal crollo (con specifica contestualizzazione nel nuovo intervento), nonché riutilizzare, per quanto possibile, i materiali stoccati a seguito del crollo con l'intesa che la ricostruzione avvenga su base documentaria e sia il più possibile fedele all'antica struttura sia in termini volumetrici che tipologico-compositivi.

PdR B):

- l'intervento deve prevedere il recupero del volume di involucro preesistente con possibilità di incremento volumetrico esclusivamente del fabbricato collocato sul retro (lato ovest) di quello principale quale ripresa e prolungamento della sagoma di quest'ultimo;
 - l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di uno spazio aperto (piazza pubblica) connesso ad un utilizzo socio-culturale dei fabbricati recuperati, con conseguente demolizione della muratura di recinzione e della superfetazione sul lato ovest.
10. Gli eventuali interventi di demolizione con ricostruzione, possibili esclusivamente nel rispetto delle indicazioni dell'art. 2.2.3 comma 10 per gli edifici con intervento prescritto RE2, sono ammissibili solo ed esclusivamente in assenza di qualsiasi valore ambientale o documentario degli edifici in oggetto; il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero dei piani, rapporto con gli spazi esterni) del fabbricato da demolire, dell'area occupata dall'unità edilizia di riferimento, della cortina o della corte in cui è collocato, in modo da consentire un inserimento coerente con le unità edilizie adiacenti e circostanti.
11. I fabbricati conseguenti agli interventi di ricostruzione:
- se isolati dovranno mantenere l'altezza preesistente;
 - se inseriti in cortine edilizie potranno adeguarsi all'altezza dei fabbricati contermini alla linea di gronda (qualora ciò non comporti una sopraelevazione dell'altezza preesistente superiore a ml 1,5) ed avere una collocazione congruente con le dimensioni, l'andamento planimetrico e le partizioni della cortina stessa;
 - in ogni caso dovranno rispettare i caratteri ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti.
12. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia, il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti potrà avvenire esclusivamente con il recupero di volumi rustici adiacenti e di pertinenza dell'edificio (stalle, fienili, legnaie, etc...), anche con la chiusura di detti spazi, purché accatastati e regolarmente autorizzati, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. L'Altezza massima dovrà comunque rispettare, alla linea di gronda, quella degli edifici circostanti.
13. Tutti gli interventi di ristrutturazione di cui al comma precedente, con cambio di destinazione d'uso a fini residenziali di casseri, fienili... preesistenti, che comportano la realizzazione di una nuova parete frontale di tamponamento, debbono, ove non ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica, lasciare in evidenza, "a vista", l'originaria struttura portante verticale in laterizio e le tessiture murarie di pregio, con particolare attenzione alle eventuali "griglie di aerazione" già presenti.
14. Per quanto riguarda fabbricati e costruzioni, o parti di esse, per le quali non può essere prevista la trasformazione ad uso residenziale o ad esso compatibile, ma nelle quali sono ammesse le destinazioni proprie degli accessori alla residenza quali autorimesse, ripostigli, portici, stenditoi, legnaie, centrali termiche, servizi igienici ecc., esclusivamente per ragioni di ordine igienico-sanitario o di instabilità statico-strutturale sono possibili interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo RE2 che possono comportare anche la "demolizione con ricostruzione" con singola concessione edilizia, nel rispetto di sagoma, perimetro e volume di involucro del fabbricato esistente; tali interventi dovranno tener conto del loro inserimento nell'ambiente, con particolare attenzione per i materiali da utilizzarsi (dovrà essere prevista unicamente la copertura a falda con manto di copertura in laterizio).

15. Per tutti gli interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale; tutti i materiali da utilizzare per la realizzazione delle opere sopra elencate dovranno essere specificati nei disegni di progetto, e adeguatamente motivati nella relazione descrittiva; la scelta dei materiali sarà sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni.
16. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue debbono essere finalizzati al ripristino del disegno originario e coerenti con i caratteri storico-architettonici locali; negli edifici di recente costruzione, od in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico-architettonici ed ambientali preesistenti, gli interventi consentiti debbono essere indirizzati a ripristinare per quanto possibile i caratteri edilizi, morfologici e di prospetto dell'impianto storico in cui si inseriscono, nel rispetto dei richiamati "Indirizzi di progetto" di cui all'"Abaco degli interventi".
17. In caso di interventi con recupero a fini esclusivamente residenziali, in edifici esistenti o in parti di edifici esistenti, aventi locali con altezza interpiano inferiore a quella prescritta o requisiti illuminotecnici non conformi alle norme in vigore, è ammesso il mantenimento delle altezze interpiano e dei rapporti illuminotecnici esistenti.
18. Le aree libere esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, sono inedificabili e potranno essere utilizzate esclusivamente per adeguamento degli standard di servizio pubblico (verde, gioco, sport o parcheggio), o per servizi privati di uso pubblico; nelle aree libere è pertanto vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di costruzione ed è fatto obbligo di rimuovere quelle eventualmente esistenti, anche di carattere precario e non rilevate nelle Tavole di PRGC.
19. E' inoltre fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e dei caratteri ambientali propri delle aree stesse; la sistemazione delle aree libere spetta al titolare dell'intervento sulle unità edilizie a cui le aree libere sono asservite; nel caso di aree a regime condominiale, la sistemazione spetta al titolare dell'intervento per la quota o parte di competenza.

Art. 3.4.2 Aree residenziali di recupero

Definizione:

1. Comprendono le aree poste immediatamente “a corona” del N.A.F., con prevalente destinazione residenziale, costituite da nuclei di origine e tipologia rurali, anche di antico impianto ma che negli ultimi decenni hanno subito trasformazioni che ne hanno modificato i caratteri originari, parzialmente anche in stato di degrado; le finalità del PRGC sono di recuperare il patrimonio edilizio presente in tali aree ricomponendone, al contempo, il tessuto e la qualità dell’immagine urbana.
In tale ambito possono essere attuati esclusivamente interventi di Risanamento Urbanistico Conservativo e di Riqualificazione Urbanistica.
Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea B” ai sensi del D.M. 1444/68; sono individuate come “Zone di recupero” ai sensi della LS 457/78, articoli 27 e seguenti.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all’art. 2.4.1:
Proprie: A1, G1;
Ammesse: B1, B2, C1, C2 (nei limiti di cui all’art. 3.6.1), C3, C5
Tutte le destinazioni non elencate sono da considerarsi in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo;
SUE (Piano di Recupero) come prescritto di seguito nelle “Disposizioni particolari”

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni di cui ai successivi commi 7. e 8., sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, SE, A.
La Tavola P.3 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto (RE1) in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.; tutti gli interventi da realizzarsi in tale ambito normativo per quanto concerne modalità, materiali e tecniche di intervento, dovranno essere coerenti con gli specifici “Indirizzi di recupero e progetto” riportati ai capitoli 2, 3 e 4 dell’elaborato “Abaco degli interventi” per gli interventi di recupero dell’esistente, nonché dei criteri del capitolo 1 per gli interventi di SE, A e di recupero dei “casseri”.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, devono essere realizzati nel rispetto del Volume di inviluppo e delle Altezze massime preesistenti, nonché della distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo RE1 e RE2 sono comunque ammessi in assenza di Piano di Recupero (PdR).
7. Gli interventi di Sostituzione Edilizia, Ampliamento e Sopraelevazione, sono possibili esclusivamente previa predisposizione ed approvazione di apposito Piano di Recupero (PdR). L’unità minima di intervento per la formazione di un Piano di Recupero (PdR), è individuabile con il singolo immobile (ai sensi dell’art. 27, 1° comma L. 457/77), catastalmente definito o, nel caso di più unità catastalmente

autonome, ma riferibili ad uno spazio comune (corte, strada chiusa, etc...), con l'insieme delle proprietà interessate.

8. Gli interventi di cui al comma precedente debbono comunque essere contenuti entro il volume di involucro preesistente (in tal senso gli interventi di Ampliamento e Sopraelevazione possono essere realizzati esclusivamente "traslando" volume di involucro preesistente contestualmente demolito); nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione riconducibili alla SE, ammissibili esclusivamente in assenza di qualsiasi valore ambientale o documentario degli edifici interessati, il volume recuperabile/ricostruibile a fine intervento è pari, al massimo, al volume di involucro preesistente; in tal caso il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, spazi esterni) del fabbricato da demolire, dell'area occupata dall'unità edilizia di riferimento, della cortina o della corte in cui è collocato, in modo da consentire un inserimento coerente con le unità edilizie adiacenti e circostanti.
9. I fabbricati conseguenti agli interventi di ricostruzione:
 - se isolati dovranno mantenere l'altezza preesistente;
 - se inseriti in cortine edilizie potranno adeguarsi all'altezza dei fabbricati contermini alla linea di gronda, nel limite dei tre piani abitabili fuori terra o del numero di piani degli edifici contigui se più alti, ed avere una collocazione congruente con le dimensioni, l'andamento planimetrico e le partizioni della cortina stessa;
 - in ogni caso dovranno rispettare i caratteri ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti.
10. Gli interventi che comportano una traslazione del sedime del fabbricato all'interno del comparto di intervento, sono consentiti esclusivamente se ricompresi in un Piano di Recupero esteso a tutta la corte unitaria e/o area di pertinenza in cui è collocata l'unità edilizia in oggetto.
11. Con singolo titolo abilitativo è inoltre possibile recuperare agli usi consentiti, Sul e volume di involucro di edifici rustici preesistenti (casseri, legnaie...): in tal caso andranno comunque rispettate tutte le normative igienico-edilizie, comprendendo tra queste anche l'esplicito divieto di aprire nuove vedute a meno di ml 10,00 da pareti finestrate già esistenti; tutti gli interventi di ristrutturazione che comportano la realizzazione di una nuova parete frontale di tamponamento debbono, ove non ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica, lasciare in evidenza, "a vista", l'originaria struttura portante verticale in laterizio e le tessiture murarie di pregio, con particolare attenzione alle eventuali "griglie di aerazione" già preesistenti.
12. Nella casistica di cui al comma precedente, nonché nei PdR, contestualmente alla ristrutturazione con trasformazione d'uso, deve obbligatoriamente essere ricavata al piano terreno degli edifici (e/o nelle aree libere di pertinenza) una superficie per parcheggi e per i relativi spazi di manovra in misura non inferiore a mq 1 ogni mc 10 mc volume (V) recuperato ad uso residenziale o per gli altri usi consentiti: tale prescrizione non si applica qualora il volume recuperato sia inferiore a mc 120; in ogni caso non è consentita la realizzazione di autorimesse con affaccio diretto su spazi pubblici.

Art.3.4.3 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario

1. Il PRGC, nelle Tavole P.3 e P.4, individua ai sensi della Legge Regionale 56/77 smi, articolo 24, gli edifici di interesse storico, artistico e di valore documentario da salvaguardare, anche se non vincolati in base alle leggi nazionali vigenti in materia. Essi sono:
 - 1) Chiesa sussidiaria di S.G. Battista;
 - 2) Chiesa Parrocchiale;
 - 3) Castello e resti di cinta;
 - 4) Scuola Elementare;
 - 5) Scuola Materna;
 - 6) Ex Oratorio della Santissima Trinità;
 - 7) Palazzo municipale;
 - 8) Santuario "Madonna della Crocetta"
 - 9) edificio situato in Piazza Martiri / Largo Matteotti
 - 10) edificio in Corso Cavour lato Piazza Martiri
 - 11) edificio in Corso Cavour lato via Verdi
 - 12) edificio in via Indipendenza
 - 13) edificio in via Galvagna
2. Gli interventi ammessi su tali edifici sono: la Manutenzione Ordinaria (MO), la Manutenzione Straordinaria (MS) operata con le cautele e le prescrizioni del restauro, ed il Restauro e Risanamento Conservativo (RC); esclusivamente sugli edifici elencati ai numeri 9, 10, 11, 12 e 13 del precedente comma sono ammessi anche interventi di tipo RE1; in particolare gli interventi consentiti si configurano nell'ambito di quanto previsto dalla L.R. 56/77 smi., articolo 24, comma 8:
 - a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;
 - b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica nè volumetrica nè del tipo di copertura.
3. Gli interventi subordinati al rilascio di specifico titolo abilitativo, relativo agli edifici sopra elencati, vanno sottoposti al parere preventivo della Sezione Provinciale della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui alla L.R. 56/77 smi, articolo 91bis.
4. Gli interventi sugli edifici tutelati dal DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 sono sottoposti alla autorizzazione preventiva dell'Autorità competente, ai sensi della legislazione vigente.

CAPO 5° USI PRODUTTIVI**Art.3.5.1 Aree produttive esistenti e di completamento****Definizione:**

1. Le Aree, puntualmente individuate, sono occupate da impianti industriali esistenti che si confermano nella loro localizzazione, fissano le norme per la manutenzione, gli ampliamenti ed i completamenti ammessi, nonché per la eventuale dotazione di infrastrutture carenti, con interventi di completamento urbanistico; per una specifica localizzazione, con testimonianze di archeologia industriale, (individuata con il simbolo * in fregio a via XXV aprile), viene anche consentito il recupero dei fabbricati esistenti per esercizi commerciali nei limiti delle superfici di vendita degli esercizi di vicinato. Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea B” ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: D1, D2, D4, C5
A2 per un massimo di mq 200 di Sul per ogni Unità Locale con Sul inferiore a 4000 mq, e di mq 300 di Sul per ogni Unità Locale con Sul superiore a 4000 mq;
Ammesse: C1, C3, esclusivamente nell'ambito “*”, nei limiti delle superfici di vendita degli esercizi di vicinato.

Modalità di intervento:

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo;
Titolo abilitativo convenzionato per l'insediamento delle destinazioni d'uso ammesse.

Tipi di intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le seguenti limitazioni:
 - Per il fabbricato industriale esistente, individuato nell'ambito “*” come edificio con intervento prescritto, sono consentiti i soli interventi di manutenzione, risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia di tipo A (Re1); eventuali interventi di demolizione sono consentiti esclusivamente se finalizzati all'eliminazione di superfetazioni del fabbricato originario; gli eventuali interventi di ampliamento ammessi nell'ambito “*”, nel rispetto dei parametri di cui al comma successivo, debbono essere formalmente coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi del fabbricato originario.
 - Nelle aree produttive ricadenti nella classe IIIb di cui alla “carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” (Tav. P.5), gli interventi di nuova costruzione possono essere consentiti esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui al successivo art. 4.1.3, commi 15,16, 17.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc = 60% max
 - Uf = 1 mq/mq
 - Rp = 10% min
 - D = ml 10,00
 - Dc = ml 5,00 fatto salvo quanto precisato ai commi 9 e 10
 - Ds = ml 10,00

- H = ml 10,00 (ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve altezze maggiori preesistenti)

Disposizioni particolari:

6. Nell'ambito degli impianti esistenti o degli interventi di ampliamento consentiti, sono realizzabili appositi spazi per uffici, laboratori e locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, o ad essi affini, nella quantità massima del 30 % della Sul dell'unità locale produttiva; ogni eventuale deroga, anche riferita a situazioni pregresse alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, deve essere espressamente autorizzata dalla Amministrazione Comunale ed è subordinata a documentate esigenze di carattere produttivo.
7. Gli spazi, di cui al precedente comma, nonché le residenze A2, devono essere realizzati con tipologie compatibili con i fabbricati destinati all'attività produttiva, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di ampliamento dell'esistente, di ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie.
8. Ogni intervento che modifichi, in ampliamento, le superfici utili (Sul) esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, è sottoposto alla stipula di apposito atto d'obbligo o convenzione, al fine di consentire il reperimento della dotazione minima, con riferimento alla superficie fondiaria della rispettiva unità locale, degli standards previsti dalla normativa vigente (vd. art. 3.2.3).
9. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto con i confinanti, e la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze dai confini inferiori a quelle indicate al comma 5, esclusivamente nel caso in cui sia acconsentito dalle specifiche normative di sicurezza.
10. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti produttivi e le aree limitrofe a destinazione residenziale, l'edificazione ammessa per i nuovi ampliamenti, deve rispettare un arretramento di mt. 10,00 dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria ed intensa di alberi di non alto fusto avente una larghezza minima di mt. 5,00.
11. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le aree a verde di cui al comma precedente, piantumazioni e siepi: la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse e del rispetto della quota minima Rp, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'impianto.
12. Per l'ambito “*”, la trasformazione dell'attuale destinazione produttiva-artigianale in quella commerciale, presupposto per l'eventuale insediamento di esercizi commerciali di vicinato e/o pubblici esercizi, è consentita esclusivamente previa stipula di apposita convenzione all'interno del quale debbono essere garantite le aree a parcheggio di competenza.
13. In tutti gli interventi edilizi consentiti, in ogni caso non sono ammessi piani produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico - architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.

Art.3.5.2 Aree produttive di nuovo impianto (D)

Definizione:

1. Le aree produttive di nuovo impianto sono destinate ad insediamenti industriali ed artigianali e la loro estensione, ubicazione ed organizzazione deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnologici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento, nonché idonei collegamenti per i trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica (LR 56/77 smi, art. 26, comma 1a). Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea D" ai sensi del D.M. 1444/68. Il PRGC individua puntualmente l'ubicazione delle aree produttive di nuovo impianto nonché le aree per le infrastrutture viabilistiche e le dotazioni di standard previste, da attuarsi con interventi di nuovo impianto urbanistico.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: D1, D2, D4,
A2 per un massimo di mq 200 di Sul per ogni Unità Locale con Sul inferiore a 4000 mq, e di mq 300 di Sul per ogni Unità Locale con Sul superiore a 4000 mq;
Ammesse: C1, C2, C3 nei limiti delle superfici di vendita degli esercizi di vicinato C4, C5.

Modalità di intervento:

3. Gli interventi di nuovo impianto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTA, sono subordinati alla redazione dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) e, nell'area puntualmente individuata in PRGC, di specifico Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) o SUE di iniziativa pubblica.

Tipi di intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al punto precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc = 50% max
 - Ut = 0,8 mq/mq
 - Rp = 20% min (calcolato sulla base di tutta la St relativa al SUE)
 - D = ml 10,00
 - Dc = ml 6,00 fatto salvo quanto precisato ai commi 8 e 10
 - Ds = ml 10,00, fatti salvi eventuali arretramenti disposti dall'art. 4.2.2
 - H = ml 10,00 (ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve altezze maggiori preesistenti)

Disposizioni particolari:

6. Negli interventi consentiti di cui ai commi precedenti, sono realizzabili appositi spazi per uffici, laboratori e locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, o ad essi affini, nella quantità massima del 30 % della Sul dell'unità locale produttiva; ogni eventuale deroga, deve essere espressamente autorizzata dalla Amministrazione Comunale ed è subordinata a documentate esigenze di carattere produttivo.
7. Gli spazi, di cui al precedente comma e le residenze A2, devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie compatibili con i fabbricati destinati all'attività

produttiva, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di ampliamento dell'esistente, di ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie.

8. Non è ammessa la costruzione in aderenza; previo accordo scritto con i confinanti, e la assunzione di servitù, registrate e trascritte, possono essere ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate al comma 5, esclusivamente nel caso in cui sia acconsentito dalle specifiche normative di sicurezza.
9. Le aree interne dei lotti produttivi, non utilizzate per gli impianti e la mobilità, andranno attrezzate a parcheggio interno per una superficie minima pari al 5% della SF ed a verde per una superficie minima permeabile pari al 10% della Sf.
10. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti produttivi ed aree limitrofe a diversa destinazione, l'edificazione ammessa deve rispettare un arretramento di mt. 10,00 dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria ed intensa di alberi di non alto fusto avente una larghezza minima di mt. 5,00.
11. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le aree a verde di cui ai commi precedenti, piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di agibilità dell'impianto.
12. Nell'ambito di ogni SUE debbono essere cedute e/o asservite ad uso pubblico le quantità di standards previste nella misura del 20% della St di riferimento, che in sede di progetto unitario di SUE possono essere rilocalizzate all'interno del perimetro ed in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale; le aree per la viabilità pubblica sono vincolanti nella loro localizzazione nelle Tavole di PRGC e debbono comunque essere cedute all'Amministrazione Comunale nella loro interezza.
13. Il PIP, le cui previsioni dovranno essere limitate all'insediamento di attività di carattere artigianale e/o piccolo industriale, può, in casi motivati di difficoltà di attuazione derivanti dalla frammentazione delle proprietà, essere promosso anche per stralci qualora siano rispettate le seguenti condizioni:
 - lo stralcio deve avere una superficie territoriale non inferiore a mq 10.000;
 - lo stralcio deve essere urbanizzabile in maniera autonoma ed accessibile dalla viabilità pubblica o, in caso contrario, prevedere in convenzione la realizzazione diretta di tutte le opere necessarie a renderlo tale, ivi compresi gli allacci alle reti;
 - in tal caso la localizzazione delle aree a servizi individuata dalle Tavole di PRGC è da ritenersi vincolante anche qualora la quota di competenza dello stralcio di SUE risulti superiore al previsto 20% di St.
14. In sede di attuazione del PIP, al fine di contenere potenziali impatti acustici nei confronti delle limitrofe aree a destinazione residenziale, dovrà essere prevista una idonea fascia (di profondità indicativa di 50 ml) esclusivamente nella porzione situata ad ovest, ove potranno insediarsi solo quelle attività artigianali aventi un basso impatto acustico.
15. In tutti i SUE non sono ammessi piani produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche funzionali, e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.

CAPO 6° USI COMMERCIALI**Art.3.6.1 Norme generali per le aree con destinazioni commerciali ai sensi della ~~LR 28/99~~ [L.R. 37/03](#) e s.m.i.****Definizione:**

1. Si intendono Aree con destinazioni commerciali tutti gli ambiti normativi, individuati dal PRGC, in cui sono localizzati, previsti o ammessi interventi urbanistici ed edilizi finalizzati al possibile insediamento di attività commerciali.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree con destinazioni commerciali è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, prima di ogni esame di natura urbanistica sia stato sottoposto a verifica di conformità con gli indirizzi ed i criteri di cui alla ~~LR 28/99~~ [L.R. 37/03](#) s.m.i. sulla "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", articolo 3, in attuazione del DLgs 114/98 ed ai ["Criteri Urbanistico Commerciali – Allegato Normativo" adottati dal Comune di Vespolate con D.C.C. n. 17 del 27/05/2008](#);
 - che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.4 e con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21;
 - che siano rispettate le disposizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/99, modificata con DCR 59-10831 del 24.03.2006 e [DCR 191-43016 del 20.11.2012](#), con particolare riferimento agli artt. 23, 26, 27;
 - che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relative ad attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, è subordinato al rispetto della tabella di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo, di cui [all'Allegato Normativo parte integrante dei Criteri Urbanistico Commerciali adottati dal Comune di Vespolate con D.C.C. n. 17 del 27/05/2008](#); ~~successivo comma 8, con le seguenti modalità:~~
 - a) ~~per le medie strutture di vendita, contestualmente alle autorizzazioni commerciali;~~
 - b) ~~per le grandi strutture di vendita, entro 90 giorni dalla pubblicazione sul BUR della determinazione assunta dalla conferenza dei servizi ai sensi del DCR 563-13414 del 29.10.1999, art.28.~~
4. ~~Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita fino a mq 1.500, è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del DLgs 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, commi 6, 9 e 11.~~

Disposizioni particolari:

5. Le strutture commerciali ammissibili all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), di cui all'art.3.4.1 NTA, e nelle aree residenziali di recupero, di cui all'art.3.4.2 NTA, dovranno essere realizzati con tipologie adeguate al contesto edilizio adottando, in particolare, serramenti esterni in legno o profilati metallici verniciati, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato; in tali aree, le insegne ed ogni altra forma di segnalazione degli insediamenti commerciali, dovranno essere realizzate, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, con tipologia e disegno adeguati al contesto edilizio e, comunque, con l'esclusione di manufatti retroilluminati.

Classificazione delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

- 6 Vedi Titolo II, art 3 dell' Allegato Normativo parte integrante dei Criteri Urbanistico Commerciali adottati dal Comune di Vespolate con D.C.C. n. 17 del 27/05/2008;
6. Nel Comune di Vespolate, definito ai sensi della LR 28/99 come "comune minore", le Medie e Grandi strutture di vendita sono così articolate:

Medie strutture di vendita

Offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1 superficie di vendita da mq 151 a mq 250

M-SAM2 superficie di vendita da mq 251 a mq 900

M-SAM3 superficie di vendita da mq 901 a mq 1.800

Offerta extralimentare:

M-SE1 superficie di vendita da mq 151 a mq 400

M-SE2 superficie di vendita da mq 401 a mq 900

M-SE3 superficie di vendita da mq 901 a mq 1.800

Grandi strutture di vendita

Offerta commerciale mista:

G-SM1 superficie di vendita da mq 1.501 a mq 4.500

G-SM2 superficie di vendita da mq 4.501 a mq 7.500

G-SM3 superficie di vendita da mq 7.501 a mq 12.000

G-SM4 superficie di vendita oltre mq 12.000

Offerta commerciale extralimentare:

G-SE1 superficie di vendita da mq 1.501 a mq 3.500

G-SE2 superficie di vendita da mq 3.501 a mq 4.500

G-SE3 superficie di vendita da mq 4.501 a mq 6.000

G-SE4 superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita:

M-CC superficie di vendita da mq 151 a mq 2.500

Grandi strutture di vendita:

G-CC1 superficie di vendita fino a mq 6.000

G-CC2 superficie di vendita da mq 6.001 a mq 12.000

G-CC3 superficie di vendita da mq 12.001 a mq 18.000

G-CC4 superficie di vendita oltre mq 18.000

Individuazione delle zone di insediamento delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

- 7 Il PRGC individua puntualmente, nelle Tavole P.3, l' addensamento commerciale A.1 L.2 in conformità ai Criteri Urbanistico Commerciali comunali, ed ai parametri e norme indicati dagli indirizzi generali elaborati dalla Regione Piemonte; ~~non sono definiti i parametri per l'eventuale riconoscimento, in sede di istruttoria delle istanze di apertura, variazione o trasferimento delle localizzazioni commerciali di tipo L.1, in quanto non compatibili con le previsioni urbanistiche del PRGC stesso.~~

A. Addensamento storico rilevante A.1

"Nucleo centrale di Vespolate"

Vedi Titolo III, art 7 dell' Allegato Normativo parte integrante dei Criteri Urbanistico Commerciali adottati dal Comune di Vespolate con D.C.C. n. 17 del 27/05/2008;

Tale addensamento è riconoscibile nell'area centrale dell'abitato e costituisce un ambito commerciale consolidato, sviluppatosi in modo spontaneo intorno alle piazze ed alle vie principali del nucleo di antica formazione che ospitano da sempre le funzioni pubbliche e rappresentative e, più recentemente, anche lungo l'asse della

SR 211, nel tratto di attraversamento urbano, dove si è in parte collocata una quota delle funzioni commerciali e di servizio alla residenza.

In tale [addensamento A.1](#) è consentito, nei limiti ammessi [dall'Allegato Normativo ai Criteri Urbanistico Comunali TITOLO III artt. 5,6,7](#) e dalle presenti NTA, l'insediamento di esercizi di vicinato, nonché di medie strutture di vendita, sia ad offerta alimentare e/o mista che extralimentare, ~~con superficie non superiore a mq 1.800, o mq 2.500 se in centri commerciali (vedi Tabella della Compatibilità Territoriale di cui al successivo comma 8.).~~

B) Localizzazioni Commerciali: L1

Per chi ne abbia interesse, le localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1) sono riconoscibili in fase di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, nel rispetto dei parametri riportati nell'art.14 della DCR 191-43016 del 20.11.2012, nel rispetto dell'art. 24 della D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831 e DCR 191-43016 del 20.11.2012, nonché delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

Compatibilità Territoriale dello Sviluppo

- 8 I parametri di compatibilità dello sviluppo delle attività commerciali nel comune di Vespolate sono indicati nella ~~seguente~~ tabella 6 di cui [all'Allegato Normativo ai Criteri Urbanistico Comunali TITOLO III art. 6](#)

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI
		A1
VICINATO	Fino a 150	SI
M-SAM 1	151-250	SI
M-SAM 2	251-900	SI
M-SAM 3	901-1800	NO
M-SE 1	151-400	SI
M-SE 2	401-900	SI
M-SE 3	901-1800	NO
M-CC	151-2500	SI
G-SM 1	1501-4500	NO
G-SM 2	4501-7500	NO
G-SM 3	7501-12000	NO
G-SM 4	>12000	NO
G-SE 1	1501-3500	NO
G-SE 2	3501-4500	NO
G-SE 3	4501-6000	NO
G-SE 4	>6000	NO
G-CC 1	Fino a 6000	NO
G-CC 2	6001-12000	NO
G-CC 3	12001-18000	NO
G-CC 4	>18000	NO

Art.3.6.2 Area per impianto di distribuzione carburanti

Definizione:

1. Il Piano classifica come "Area per impianti di distribuzione carburanti" una specifica area destinata all'insediamento e/o alla rilocalizzazione dell'impianto stradale di distribuzione carburanti, nell'ambito della programmazione regionale di settore.

Parametri

2. L'area di cui al presente articolo è individuata nelle Tavole di Piano in "Zona agricola" ai sensi delle disposizioni settoriali regionali vigenti; pertanto il nuovo impianto dovrà essere installato su una superficie fondiaria non inferiore a mq 2.000 e ad una distanza minima di ml 1.000 da altro impianto.
3. Per quanto concerne superfici edificabili, distanze minime, superfici minime e massime delle attività complementari, accessi etc..., si rimanda alle disposizioni non abrogate di cui alla D.G.R. n° 48-29266 del 31/01/00 "Determinazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti stradali di distribuzione carburanti (art. 2, comma 1 del D.L. 29/10/99 n° 383, convertito con modificazioni dalla Legge 29/12/99 n° 496)".

Disposizioni particolari

4. Per quanto riguarda il chiosco già esistente e dimesso, localizzato in fregio al N.A.F., a seguito di bonifica del sito da effettuarsi ai sensi della normativa vigente, l'area di pertinenza sarà automaticamente classificata, senza necessità di variante di PRGC, come "area per parcheggio pubblico".
5. ***Per quanto riguarda l'area di ampliamento dell'impianto esistente sito lungo la S.R. 211 come definita dalla Variante parziale n.3/2012 valgono le seguenti prescrizioni:***
 - ***non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi, salvo la possibilità di installare impianti tecnici funzionali ed indispensabili alla erogazione del carburante, nel rispetto delle norme del vigente Piano Paesistico del terrazzo Novara-Vespolate;***
 - ***previsione di una quota di verde permeabile pari ad almeno il 20% della St, al fine di riqualificare il fronte dell'area lungo la S.R. 211 e verso l'abitato;***
 - ***piantumazione con essenze arboree di alto fusto e/o arbustive in corrispondenza del confine est dell'impianto al limite con la rete ecologica prevista dal Piano Paesistico del terrazzo Novara-Vespolate;***
 - ***previsione di idonei impianti di trattamento delle acque meteoriche al fine di garantire un corretto e adeguato smaltimento delle stesse;***
 - ***per l'attuazione dell'intervento si richiede il parere di compatibilità da parte della competente Commissione Locale del paesaggio.***

CAPO 7° USI AGRICOLI**Art.3.7.1 Norme generali per le Aree a destinazione agricola**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione agricola tutte le parti del territorio comunale, puntualmente individuate dal PRGC, in cui si svolgono attività agricole, secondo le norme e le procedure indicate alla L.R. 56/77 smi, art. 25. Nelle Aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento e ogni intervento atto a salvaguardare le peculiarità del paesaggio agrario, anche con interventi di restauro paesistico. Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea E" ai sensi del D.M. 1444/68.
2. A tal fine il P.R.G.C. individua (nelle Tavole P.2 e P.3) i seguenti specifici ambiti normativi per le destinazioni agricole, le cui prescrizioni relative sono riportate negli articoli successivi di cui al presente Capo:
E1: ambito agrario di raccordo;
E2: ambito agrario tradizionale a buona produttività;
E3: ambito agrario di tutela ambientale;
E4: ambito agrario ad elevata produttività di tutela assoluta;
E5: ambito agrario del terrazzo antico.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

3. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione agricola è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - che l'intervento previsto sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista, nei limiti e con le prescrizioni relative ai diversi ambiti normativi di intervento di PRGC di cui al presente capo;
 - che siano verificati i titoli di proprietà o di titolarità, ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77, e l'eventuale incidenza di vincoli e servitù operanti sull'area di intervento;
 - che la richiesta di titoli abilitativi per nuove costruzioni (sia per residenza rurale che per attrezzature) sia accompagnata da adeguata documentazione atta a dimostrare la necessità dell'intervento in relazione alla consistenza ed ai programmi aziendali, l'eventuale inadeguatezza di strutture e fabbricati già esistenti per i quali dovrà essere esplicitamente indicato il possibile riutilizzo, la descrizione delle modalità e dei sistemi di smaltimento dei liquami in relazione ad ampliamenti di attività zootecniche.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

4. Con riferimento all'art. 2.4.1, e con le limitazioni di cui ai successivi articoli:
Proprie: A3, E1, E2, E3;
Ammesse: solo per edifici e fabbricati esistenti, ed esclusivamente in caso di cessazione dell'attività agricola, con le precisazioni contenute alla LR 56/77 smi, art. 25, c. 10 e previa corresponsione dei relativi oneri: tutte le destinazioni previste per le aree residenziali di recupero di cui al comma 2. del precedente art. 3.4.2, con l'esclusione tassativa della C2.
Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed incompatibili con le attività agricole.

Parametri:

5. Tutti gli interventi consentiti e funzionali all'attività agricola, nei limiti di cui agli articoli successivi del presente Capo, devono rispettare i seguenti parametri:

a) Residenza rurale

- $I_f =$

- terreni a colture protette in serre fisse: mc/mq 0,06
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc/mq 0,05
- terreni a colture legnose specializzate: mc/mq 0,03
- terreni a seminativo ed a prato: mc/mq 0,02
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc/mq 0,01 in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc/mq 0,001 per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda

- $R_c = 25 \%$ della superficie dell'area di pertinenza effettivamente asservito alla residenza rurale.

- $D =$ - ml 10 tra residenze rurali, tra attrezzature agricole e tra residenze rurali e attrezzature agricole;

- ml 20 tra residenze rurali e attrezzature destinate al ricovero animale

- $D_c =$ ml 5,00

- $D_s =$ ml 10,00

- $H =$ ml 7,50

b) Attrezzature agricole e zootecniche

- $R_c = 20 \%$ S_f aziendale effettivamente asservita alle costruzioni

- $D =$ - ml 10 tra attrezzature agricole e tra attrezzature agricole e residenze rurali

- ml 20 tra attrezzature destinate al ricovero animale e residenze rurali

- $D_c =$ ml 5,00; nel caso di attrezzature destinate al ricovero di animali = ml 20

- $D_s =$ ml 10,00

- $H =$ ml 7,50 (salvo attrezzature tecniche, silos ed essicatori)

- Distanza minima tra attrezzature dedicate agli allevamenti animali ed ogni altra area o ambito normativo delimitato dal P.R.G.C. = ml 250.

Disposizioni particolari:

6. Nelle Aree a uso agricolo è consentito ovunque, con le sole limitazioni di cui al Capo 1° del successivo Titolo IV NTA, il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso. I miglioramenti fondiari (intesi quali interventi di modificazione morfologica, livellamento o spianamento del suolo, con o senza asportazione di sottosuolo, al di fuori degli ordinari interventi agronomici di preparazione del terreno, e comprensivi delle bonifiche agrarie) sono consentiti con le specifiche limitazioni di cui ai successivi articoli del presente Capo; in ogni caso, qualora tali interventi di miglioramento comportino l'eliminazione di formazioni vegetali quali filari, siepi, macchie o alberi isolati, il richiedente è tenuto a raddoppiare l'indice di compensazione (I_c) prescritto ai successivi articoli del presente Capo per lo specifico ambito agrario in cui si colloca l'intervento.
7. Nel caso di interventi con destinazioni d'uso "ammesse" di cui al precedente comma 4, è prescritto il riutilizzo degli edifici rurali primari abbandonati (fabbricati già adibiti in maniera prevalente a residenza agricola), o di parti di edifici primari non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, esistenti nell'ambito stesso di intervento; le strutture agricole di servizio dismesse possono essere recuperate per funzioni accessorie e/o pertinenziali della nuova destinazione d'uso del fabbricato primario; in tal caso sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia Tipo

A e B (RE1 e RE2) e Ampliamento limitato esclusivamente agli adeguamenti igienico-sanitari e/o di sicurezza (di norma non superiori a 25 mq). Sono comunque richiamate le disposizioni di cui alla L.R. n° 9/2003 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”.

8. Tutti gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla salvaguardia dell'impianto funzionale e distributivo originario, alla salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi tipici di pregio (quali le grate in laterizio per l'areazione dei fienili, i portali d'accesso, le creste tagliafuoco, i comignoli, etc...), alla verifica dell'esistenza di idonea viabilità di accesso e delle principali infrastrutturazioni primarie; in particolare tali interventi possono essere consentiti solo a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi di approvvigionamento/smaltimento in forma diretta e autonoma nei termini previsti dalle vigenti normative di settore: qualora ciò non fosse verificato è prescritto uno specifico impegno, da parte del soggetto che interviene, a realizzare tali servizi direttamente e a proprio carico, impegno da formalizzare con titolo abilitativo edilizio convenzionato in caso di intervento diretto, o nell'ambito della Convenzione del SUE nel caso di cui al comma successivo.
9. Nel caso gli interventi di riuso per destinazioni ammesse non siano limitati ad un singolo edificio ma riguardino un complesso di edifici, anche di impianto non unitario, è prescritta la formazione di uno specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) esteso all'intero ambito di intervento.
10. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ovvero per le residenze al servizio delle singole aziende agricole, è calcolato, con riferimento all'Indice di densità fondiaria (If) assegnato all'area oggetto di intervento, sulla base di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda stessa, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di ml 5.000 dal centro aziendale; tale computo dovrà essere eseguito al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti nell'azienda stessa; in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non potranno, nel complesso, superare i mc 1.500 di volume.
11. Nel computo dei volumi realizzabili per la residenza rurale non sono conteggiate le strutture e le attrezzature aziendali, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, etc..., anche se ricomprese nel corpo di fabbrica dell'edificio oggetto d'intervento.
12. Gli Indici di densità fondiaria (If), di cui al precedente comma 5, si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto e gli eventuali cambiamenti di classe colturale, e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dall'Amministrazione comunale in sede di rilascio di titolo abilitativi edilizio, senza che costituiscano variante al PRGC.
13. Tutti gli interventi edilizi che comportano incremento di Sul, tutti gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse, nonché i miglioramenti fondiari di cui al precedente comma 7, sono tenuti all'applicazione dell'indice di compensazione (Ic) prescritto per ciascun ambito normativo di cui ai successivi articoli del presente Capo ove si colloca l'intervento; nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento per destinazioni proprie i mc di riferimento dell'indice sono quelli di nuova realizzazione; in caso di riutilizzo per destinazioni ammesse i mc di riferimento sono quelli oggetto di riutilizzo; nel caso di miglioramenti fondiari sono quelli oggetto di alterazione morfologica e/o di asportazione.
14. I caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti di nuova costruzione e/o di ampliamento, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri dell'edilizia rurale locale, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni

ed ai manti di copertura; gli interventi edilizi dovranno in ogni caso essere indirizzati al rispetto dei criteri progettuali, dei materiali e delle tecniche riportate nell' "Abaco degli interventi".

15. Nelle Aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso residenziale e di campeggio o la formazione di aree per lo stazionamento di roulotte, campers e case mobili.
16. Nelle Aree a destinazione agricola, con la sola eccezione dell' "Ambito agrario di raccordo" (E1) di cui al successivo art. 3.7.2, non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie anche se di immediata pertinenza delle attività colturali esercitate.
17. La realizzazione di edifici per ricovero attrezzi, ripostigli, deposito di materiali, etc... non direttamente funzionale all'esercizio delle attività agricole in essere, è consentita esclusivamente ai soggetti aventi titolo e per superfici fondiari contigue superiori a tre ettari; in tali interventi non sono ammesse opere di recinzione.
18. Nelle Aree a destinazione agricola, con la sola eccezione dell' "Ambito agrario di raccordo" (E1) di cui al successivo art. 3.7.2, gli interventi per la realizzazione di opere di recinzione sono consentiti esclusivamente per delimitare le immediate pertinenze funzionali degli edifici ed attrezzature, con destinazioni d'uso proprie e ammesse, puntualmente indicate al precedente comma 4.
19. Nelle aree a destinazione agricola, interessate da fasce, zone di rispetto e rete di connessione ecologica, puntualmente indicate nelle Tavole di PRGC e meglio specificate al successivo Titolo IV NTA, sono vietate, con riferimento alla LR 56/77 smi, artt. 29 e 27, comma 3, le nuove edificazioni e le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, impianti vegetali, nei limiti e con le modalità consentiti dalle normative per ogni specifica area, e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; sono ammesse, infine, le opere di arginatura e regolamentazione delle acque.
20. Tutti gli interventi edilizi consentiti negli ambiti normativi di cui al presente Capo, debbono scrupolosamente rispettare eventuali condizioni e/o limitazioni all'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei suoli, determinate in relazione alla pericolosità geomorfologia dei luoghi, così come prescritte al successivo Titolo IV, Capo 1°, in particolare all'art. 4.1.3.
21. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto, nelle Aree a destinazione agricola si fa riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 smi.
22. I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal Piano Regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale.

Art.3.7.2 Ambito agrario di raccordo (E1)

Definizione:

1. Il Piano definisce “Ambito agrario di raccordo” (E1) l'insieme dei terreni agricoli situati per lo più ai margini dell'abitato, quelli con destinazione incerta e non recuperabili a fini colturali, e quelli che debbono proporsi quali “aree di salvaguardia” per il contenimento/riserva dell'edificabilità; il Piano recepisce inoltre le prescrizioni del vigente “Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella provincia di Novara” (DPR 3 marzo 1970, n. 1410) secondo il quale è impedita la coltivazione del riso in sommersione nelle aree limitrofe ai centri abitati fino a una distanza proporzionale al numero di abitanti: l'ambito di cui al presente articolo ha il compito di svolgere una funzione di cuscinetto-tampone tra l'ambiente urbano e l'ambiente rurale.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Vedi art. 3.7.1, comma 4; ad integrazione, ed in particolare per questo ambito:
 - per destinazioni d'uso proprie si intendono anche le colture floricole e orticole, all'aperto o in serra, gli orti, i giardini, i frutteti razionali a densità d'impianto normale ed i vigneti;
 - per destinazioni d'uso ammesse si intendono anche le colture seminate a prato, cerealicole e foraggere, non a sommersione, ed i fabbricati esclusivamente a carattere precario di immediata pertinenza funzionale delle attività colturali di cui al capoverso precedente.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi 4. e 5., sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, SE.
La Tavola P.3.1 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.
Gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse possono essere consentiti esclusivamente nel rispetto dei commi 7, 8 e 9 del precedente art. 3.7.1.
4. Gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione (D) e di Sostituzione Edilizia (SE) sono ammessi esclusivamente su fabbricati di recente costruzione o che, a giudizio della Commissione Edilizia, non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive meritevoli di conservazione.
5. La nuova costruzione (Nc) non è ammessa in tale ambito, fatta eccezione per:
 - i completamenti e gli ampliamenti, realizzabili nel rispetto dei parametri di cui al comma 5 del precedente art. 3.7.1, dei complessi edilizi funzionali all'agricoltura già esistenti, e localizzati all'interno delle perimetrazioni riportate nella Tavole P.3.1, qualora venga adeguatamente dimostrata l'impossibilità di recuperare tali spazi in manufatti già esistenti;
 - la nuova Costruzione di fabbricati a carattere precario e attrezzature di immediata pertinenza delle attività colturali di cui al precedente comma 2.

Parametri

6. a) Per ampliamenti e completamenti dei complessi aziendali già esistenti, si veda art. 3.7.1, comma 5;
- b) Fabbricati a carattere precario
- Rc = non oltre 15 mq
 - Dc = ml 5,00
 - H = ml 4,00
- c) Serre (esclusivamente a carattere "mobile")
- Rc = 20 % SF degli appezzamenti contigui di riferimento;
 - Dc = ml 5,00;
 - H = ml 4,00;

Ic = 1 ml/mc o 2mq/mc, per tutti gli interventi (come da art. 3.7.1, comma 13)

Disposizioni particolari

7. Nelle aree agricole, di cui al presente articolo, sono ammesse strutture per l'esposizione dei prodotti orticoli e florovivaistici nel rispetto dei parametri contenuti al precedente comma 6.
8. Nelle aree agricole di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.
9. Fatta eccezione per gli interventi di completamento previsti al comma 5, l'edificabilità risultante dall'applicazione dei parametri di cui al comma 5 del precedente art. 3.7.1, può essere trasferita su altre aree dello stesso fondo aziendale collocate in altri ambiti agrari di cui al presente Capo.
10. Le aree di cui al presente articolo rappresentano un ambito prioritario per qualsiasi intervento di "riforestazione urbana", di riqualificazione del paesaggio rurale e/o per la realizzazione di interventi finanziabili dalle specifiche misure disposte dalla Comunità Europea e/o dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione Piemonte, rivolte al recupero di filari e macchie alberate.
11. Nell'area perimetrata dalle Tavole di Piano di cui al presente articolo è vietato:
- lo stoccaggio di letame o altri concimi organici;
 - lasciare incolti terreni per più di un anno e, comunque, al di fuori di specifiche disposizioni connesse a normative regionali (es. Piano di Sviluppo Rurale, nelle azioni che prevedono la messa a riposo per cinque anni);
 - bruciare paglia e stoppie in campo;
 - effettuare interventi di miglioramento fondiario con asportazione di sottosuolo.
- Nell'area perimetrata dalle Tavole di Piano di cui al presente articolo è ammessa la coltivazione del riso in forma sommersa fino a una distanza di m 50 dalle abitazioni, esclusivamente a seguito di provvedimento di deroga emesso ex art. 5 del DPR 3 marzo 1970, n. 1410

12. SUE "CASCINA BOLAMPERTI"

Nell'area perimetrata dalle Tavole di Piano e **contrassegnata dalla sigla "SUE13"** è consentito il recupero a fini ricettivi (residenza temporanea, agriturismo, piccola ristorazione con esercizi pubblici direttamente connessi), sportivi (campi da tennis, piscina scoperta, ecc.) e per il tempo libero (attività di servizio private e pubbliche) del complesso della "Cascina Bolamperti" e spazi di pertinenza, con l'obiettivo di sviluppo di attività turistiche e riqualificazione e recupero paesaggistico dell'ambito, alle seguenti condizioni:

a. Destinazioni d'uso. E' ammesso, con la formazione di SUE di cui al successivo punto b), il recupero dei volumi esistenti, con destinazione A2,A3, B2, E3... con esclusione di attività produttive. E' ammessa la residenza per il conduttore e il titolare nella limiti di n. 2 unità immobiliari pari ad un massimo di 150 mq di Sul per Unità.

b. Modalità di attuazione. Formazione di SUE di iniziativa privata esteso all'intero ambito delimitato dal PRG, ove saranno definiti i caratteri del recupero edilizio dei fabbricati esistenti (di cui al rispetto dell'art. 2.2.3 delle NtA) e gli interventi di realizzazione delle strutture all'aperto, nel rispetto dei criteri e parametri di compatibilità ambientale e paesaggistica di cui al punto d)

Il SUE dovrà definire modalità e progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche con riferimento alle previsioni cartograficamente indicate dal Piano nella "proposta urbana di coordinamento" di cui al punto e)

c. Indici e prescrizioni.

- Sc: esistente. E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi e materiale, spogliatoi per attività sportive ecc. nella misura massima di mq. 50 di Sul, con tipologia, finiture e materiali compatibili con il contesto rurale;

- Rp: 40% min

- Tutti gli interventi ammessi, devono essere realizzati nel rispetto del Volume di inviluppo e delle Altezze massime preesistenti, nonché della distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- per le destinazioni residenziali è prescritto il reperimento di parcheggi ad uso privato ai sensi dell'art 2.3.2;

- per le attività ricettive e di ristorazione è prescritto il reperimento di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, ai sensi dell'art. 3.2.4;

- sistemazione e riqualificazione del tratto di viabilità di accesso dalla **Via** comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria (arredo, parcheggi, illuminazione ed impianti ecc.), da definire in convenzione

d. Compatibilità ambientale e paesaggistica

- Le aree parcheggio devono essere realizzate con pavimentazioni drenanti semi-permeabili o permeabili;

- Nell'ambito delle aree a parcheggio e a verde pubblico/privato si devono prevedere inserimenti di alberature e/o arbusti di tipo autoctono;

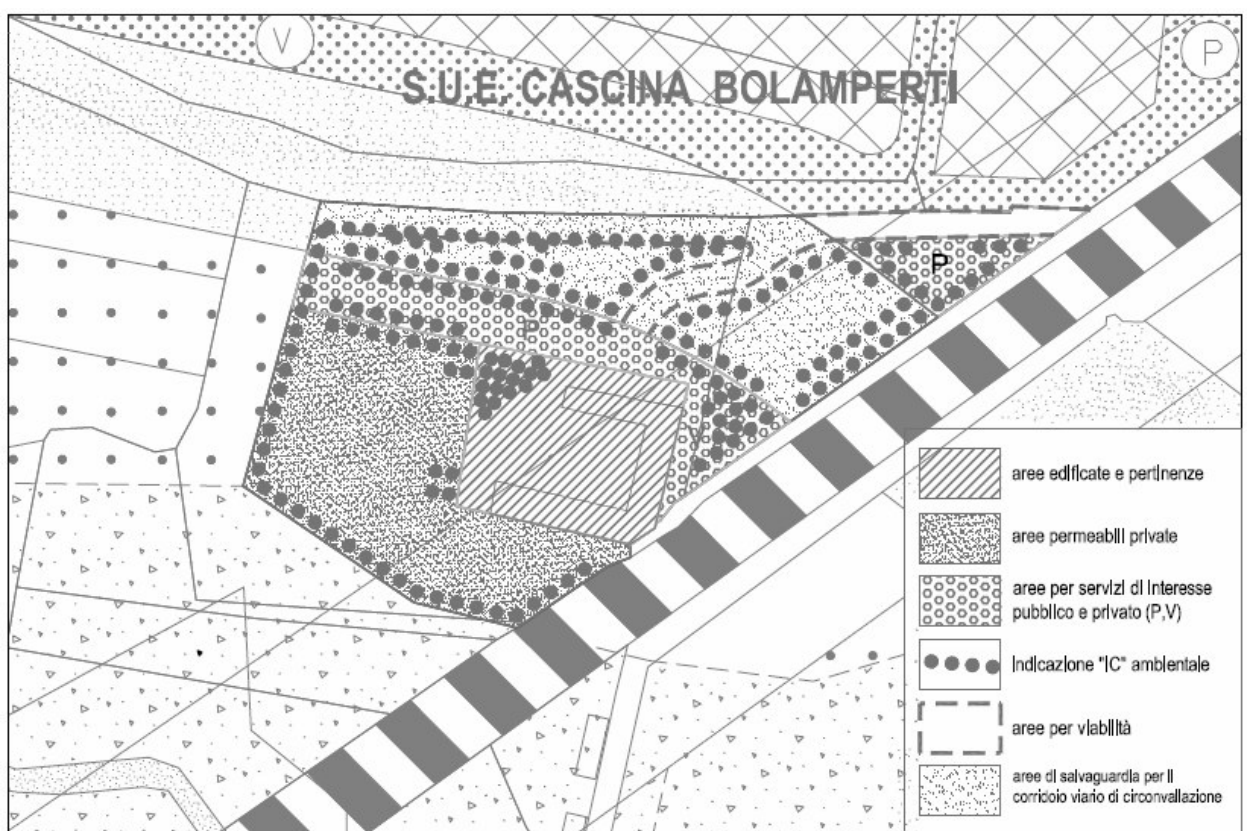
- Gli impianti e spazi sportivi all'aperto dovranno essere correttamente inseriti nel contesto paesaggistico rurale mediante l'utilizzo di cortine di arbusti e/o alberature;

- Per le aree a verde pubblico/privato occorre favorire l'irrigazione a mezzo delle acque meteoriche di recupero;

- per la programmazione degli impianti tecnologici rispettare le norme previste dalla LR 13/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e le disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari adottate dalla Giunta regionale con DGR n. 45-11967 del 04.08.2009; dal Nuovo Piano Stralcio per il Riscaldamento Ambientale ed il Condizionamento, approvato con DGR n. 46-11968 del 04/08/2009 ed in vigore dal 01.04.2010; le norme in materia di requisiti acustici passivi degli edifici di nuova realizzazione;

- per la programmazione degli impianti di illuminazione si richiama il rispetto delle “Linee guida per la limitazione dell’inquinamento luminoso e del consumo energetico” della DGR 29-4373 del 20.11.2006 “Disposizioni per la prevenzione e lotta all’inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche: individuazione delle aree sensibili all’inquinamento luminoso”.
- facoltà del soggetto attuatore di ricorrere ai sistemi di certificazione previsti dal Regolamento (CE) n. 66/2010 del parlamento Europeo e del Consiglio del 25.11.2009, relativo al marchio di qualità ecologica dell'Unione Europea (Ecolabel EU), relativamente sia ai prodotti utilizzati sia alle strutture turistico – ricettive e ai campeggi (<http://www.isprambiente.gov.it/certificazioni/site/it-IT/Ecolabel>).

e. Proposta urbana di coordinamento



Art.3.7.3 Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E2)

Definizione:

1. Il Piano definisce "Ambito agrario tradizionale a buona produttività" (E2) l'area con buone caratteristiche agronomiche limitate da alcuni fattori: l'obiettivo è quello di conservare le caratteristiche agricole, con possibilità di insediamenti infrastrutturali.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Vedi art. 3.7.1, comma 4.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni di cui al comma 4, sono ammessi tutti i tipi di intervento.
La Tavola P.3.1 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.
Gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse possono essere consentiti esclusivamente nel rispetto dei commi 7, 8 e 9 del precedente art. 3.7.1.
4. Gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione (D) e di Sostituzione Edilizia sono ammessi esclusivamente su fabbricati di recente costruzione o che, a giudizio della Commissione Edilizia, non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive meritevoli di conservazione.

Parametri

5. Vedi art. 3.7.1, comma 5;
 $I_c = 0,5 \text{ ml/mc}$ o 1 mq/mc , per tutti gli interventi (come da art. 3.7.1, comma 13)

Disposizioni particolari

6. In caso di presentazione di titoli abilitativi per nuove edificazioni rurali (anche a carattere infrastrutturale), il richiedente deve analizzare la possibilità di ristrutturare le parti edilizie ed i manufatti già esistenti, confrontando necessità e costi, motivando adeguatamente la soluzione tecnica prescelta.
7. Gli spianamenti e i livellamenti con asportazione di sottosuolo sono ammessi nei limiti e secondo le condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia di cave e bonifiche agrarie: in ogni caso il livello di abbassamento massimo consentito rispetto alla quota media ante operam è di cm. 100.
8. Gli spianamenti e i livellamenti senza asportazione di sottosuolo sono comunque soggetti alle norme di cui all'art. 3.7.1, comma 6: anche in questo caso il livello di abbassamento massimo consentito rispetto alla quota media ante operam è di cm. 100.

Art.3.7.4 Ambito agrario di tutela ambientale (E3)

Definizione:

1. Il Piano classifica come "Ambito agrario di tutela ambientale" (E3) l'area definita dal Piano di Assetto Idrogeologico come fascia B, e l'oasi di protezione faunistica individuata dal Piano faunistico-venatorio Provinciale; in tale ambito si presentano esigenze di tutela, con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali, perseguibili mediante un corretto orientamento dell'attività agricola.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Esclusivamente le destinazioni agricole "proprie" di cui all'art. 3.7.1, comma 4.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le specificazioni di cui al successivo comma, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, A.

La Tavola P.3.1 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.

4. Specificazioni e/o limitazioni particolari:
 - gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione (D) sono ammessi esclusivamente su fabbricati di recente costruzione o che, a giudizio della Commissione Edilizia, non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive meritevoli di conservazione;
 - gli interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere consentiti esclusivamente per le attività ed i complessi attivi in agricoltura già esistenti, se localizzati all'interno delle perimetrazioni riportate nella Tavole P.3.1, ed esclusivamente previa esecuzione di specifici approfondimenti geomorfologici, con indagini geotecniche mirate alla definizione locale delle condizioni di rischio e pericolosità; in ogni caso le nuove Sul utilizzabili debbono trovarsi a una quota superiore a quella della piena di riferimento.

Parametri

5. Vedi art. 3.7.1, comma 5;
 $Ic = 2 \text{ ml/mc}$ o 4 mq/mc , per tutti gli interventi (come da art. 3.7.1, comma 13)

Disposizioni particolari

6. L'area è da intendersi come prioritaria per finanziamenti a favore degli interventi finalizzati a ridurre le quantità di fitofarmaci e fertilizzanti impiegati; nell'area è prioritaria l'applicazione del Codice di buona pratica agricola (D.M. Politiche Agricole 19 aprile 1999) ed è opportuno che vengano seguite le indicazioni riportate dal "Regolamento regionale relativo alla Designazione delle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e relativo programma d'azione (DPGR 18 ottobre 2002, n. 9/R).
7. Nell'area cartografata dal Piano di cui al presente articolo sono vietati:
 - lo stoccaggio in campo di cumuli di concimi organici per tempi superiori a 3 mesi;
 - la trinciatura della vegetazione di ripa, da aprile a tutto giugno: in ogni caso è necessario dotare gli attrezzi utilizzati di sistemi di allontanamento dei selvatici (barre di involo);
 - gli spianamenti e i livellamenti con asportazione di sottosuolo;

- gli spianamenti e i livellamenti senza asportazione di sottosuolo, se il livello di abbassamento rispetto alla quota media ante operam è superiore a cm. 30.
8. Ai sensi del 5° comma art. 20, L.R. 40/98 e s.m.i., vanno assoggettati alla procedura di Valutazione (V.I.A.) tutti gli interventi riportati negli allegati B1, B2 e B3 della Legge citata, localizzati nell'area perimetrata di cui al presente articolo.
9. Nell'area individuata dal P.R.G. con destinazione "campo volo velivoli ultraleggeri" in località Molino Coste non sono ammessi interventi di nuova costruzione e modifiche di destinazione d'uso che determinano aumento del carico antropico
E' ammesso unicamente il mantenimento delle strutture esistenti, adibite al ricovero dei velivoli, e non stabilmente infisse al suolo.
Inoltre, per l'esercizio delle attività di volo dovranno essere rispettate le normative di sicurezza e di contenimento acustico ed ambientale secondo le disposizioni legislative di settore (L. 518/1968, D.M. 10.05.1988, L. 106/1985, D.P.R. 404/1988 ecc.)

Art.3.7.5 Ambito agrario a elevata produttività di tutela assoluta (E4)

Definizione:

1. Il piano definisce "Ambito agrario a elevata produttività di tutela assoluta" (E4), l'area caratterizzata dai migliori parametri agronomici, ove la produzione agricola assume un aspetto esclusivo, con l'obiettivo della conservazione delle caratteristiche agronomiche, del potenziamento qualitativo dell'attività agricola, e della riqualificazione ambientale.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Vedi art. 3.7.1, comma 4.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni di cui al comma 4, sono ammessi tutti i tipi di intervento.
La Tavola P.3.1 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.
Gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse possono essere consentiti esclusivamente nel rispetto dei commi 7, 8 e 9 del precedente art. 3.7.1.
4. Gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione (D) e di Sostituzione Edilizia (SE) sono ammessi esclusivamente su fabbricati di recente costruzione o che, a giudizio della Commissione Edilizia, non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive meritevoli di conservazione.

Parametri

5. Vedi art. 3.7.1, comma 5;
 $I_c = 0,5 \text{ ml/mc}$ o 1 mq/mc , per tutti gli interventi (come da art. 3.7.1, comma 13)

Disposizioni particolari

6. In caso di presentazione di titoli abilitativi per nuove edificazioni rurali (anche a carattere infrastrutturale), il richiedente deve analizzare la possibilità di ristrutturare le parti edilizie ed i manufatti già esistenti, confrontando necessità e costi, motivando adeguatamente la soluzione tecnica prescelta.

7. Nell'area cartografata dal Piano di cui al presente articolo sono vietati:
- gli spianamenti e i livellamenti con asportazione di sottosuolo;
 - gli spianamenti e i livellamenti senza asportazione di sottosuolo, se il livello di abbassamento rispetto alla quota media ante operam è superiore a cm. 30;
 - gli spianamenti e i livellamenti che comportano una dimensione finale della camera di risaia superiore a 5 ettari;
 - il mantenere incolti terreni per più di un anno e, comunque, al di fuori di specifiche disposizioni connesse a normative regionali (es. Piano di Sviluppo Rurale, nelle azioni che prevedono la messa a riposo per cinque anni).

Art.3.7.6 Ambito agrario del terrazzo antico (E5)

Definizione:

1. Il piano definisce "Ambito agrario del terrazzo antico" (E5), l'area di origine fluvioglaciale rissiana morfologicamente delimitata dall'elevazione di quota rispetto al livello fondamentale della pianura; l'obiettivo del Piano è quello della conservazione dei caratteri morfologici presenti e della valorizzazione delle condizioni di compatibilità tra l'esercizio dell'attività agricola intensiva e le caratteristiche paesaggistiche del terrazzo, nel rispetto delle direttive di cui al Piano Paesistico previsto in sede di Piano Territoriale Provinciale.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Vedi art. 3.7.1, comma 4.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi 4 e 5, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, SE.
La Tavola P.3.1 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.
Gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse possono essere consentiti esclusivamente nel rispetto dei commi 7, 8 e 9 del precedente art. 3.7.1.
4. Gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione (D) e di Sostituzione Edilizia (SE) sono ammessi esclusivamente su fabbricati di recente costruzione o che, a giudizio della Commissione Edilizia, non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive meritevoli di conservazione.
5. La nuova costruzione (Nc) non è ammessa in tale ambito, fatta eccezione per i completamenti e gli ampliamenti, realizzabili nel rispetto dei parametri di cui al comma 5 del precedente art. 3.7.1, dei complessi edilizi funzionali all'agricoltura già esistenti: tali interventi possono essere ammessi esclusivamente se localizzati all'interno delle perimetrazioni riportate nella Tavole P.3.1, e qualora venga adeguatamente dimostrata l'impossibilità di recuperare tali spazi in manufatti già esistenti.

Parametri

6. Vedi art. 3.7.1, comma 5;
 $Ic = 2,5 \text{ ml/mc}$ o 5 mq/mc , per tutti gli interventi (come da art. 3.7.1, comma 13)

Disposizioni particolari

7. Fatta eccezione per gli interventi di completamento previsti al comma 5, nelle aree agricole del presente ambito, l'edificabilità risultante dall'applicazione dei parametri di cui al comma 5 del precedente art. 3.7.1, può essere trasferita su altre aree dello stesso fondo aziendale collocate in altri ambiti agrari di cui al presente Capo.
8. Nell'area cartografata dal Piano di cui al presente articolo sono vietati:
 - gli spianamenti e i livellamenti con asportazione di sottosuolo;
 - gli spianamenti e i livellamenti senza asportazione di sottosuolo, se il livello di abbassamento rispetto alla quota media ante operam è superiore a cm. 30;
 - gli spianamenti e i livellamenti che comportano una dimensione finale della camera di risaia superiore a 2 ettari.

9. Le scarpate degli appezzamenti a risaia che presentano dislivelli di quota superiori a ml 2,50 (misurati dalla sommità dell'argine di scarpata) e pendenze superiori a 20°, debbono essere consolidate per evitare fenomeni franosi: il consolidamento va effettuato con le metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica.
10. Le colture seminatrici debbono sempre rispettare il ciglio dei terrazzi geomorfologici, con un adeguato arretramento dallo stesso che consenta, in ogni caso, il mantenimento della copertura vegetale presente.
11. Ai sensi del 5° comma art. 20, L.R. 40/98 e s.m.i., vanno assoggettati alla procedura di Valutazione (V.I.A.) tutti gli interventi riportati negli allegati B1, B2 e B3 della Legge citata, localizzati nell'area perimetrata di cui al presente articolo.

Art.3.7.7 Aree agricole di trasformazione in ambito urbano (Er)

Definizione:

1. Con "Aree agricole di trasformazione in ambito urbano (Er)" si intendono le aree omogenee in cui permangono impianti ed attrezzature per attività agricole, localizzate all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Vespolate e puntualmente individuate dal PRGC; la permanenza delle attività esistenti è ritenuta compatibile nel rispetto di determinate condizioni, prevedendo un graduale allontanamento dal Centro abitato e, alla cessazione dell'attività, una conseguente trasformazione (tramite SUE che può comportare anche interventi di ristrutturazione urbanistica) verso le destinazioni proprie residenziali.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: A3, con le limitazioni di cui al successivo comma 7;
E1, E2, E3, con l'esclusione di ricoveri stabili per animali e di attività ritenute nocive, rumorose, moleste in quanto non compatibili con il contesto residenziale circostante.
Ammesse: esclusivamente in caso di cessazione e/o trasferimento dell'attività agricola, e tramite SUE esteso all'intero ambito individuato nelle Tavole di PRGC, tutte le destinazioni previste per le aree residenziali di nuova edificazione di cui al comma 2. del precedente art. 3.3.2.

Modalità di Intervento:

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo, per gli interventi relativi alle destinazioni proprie di cui al comma precedente.
SUE esteso all'intero ambito per gli interventi di trasformazione d'uso relativi alle destinazioni ammesse ed alle condizioni di cui ai successivi commi 10 e 11.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi tutti i tipi di intervento, ad eccezione degli interventi di Nuova Costruzione (NC) di fabbricati strutturalmente autonomi per le destinazioni proprie di cui al precedente comma 2.
La Tavola P.3 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto (RE1) in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.
Gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione (D) e di Sostituzione Edilizia sono ammessi esclusivamente su fabbricati di recente costruzione o che, a giudizio della Commissione Edilizia, non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive meritevoli di conservazione.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi relativi alle destinazioni proprie di cui al comma 2 devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc = 30 % max
 - Rp = 40 % min
 - Dc = ml 5,00
 - D = ml 10
 - Ds = ml 10
 - H = ml 9
 - Ic = 0,5 ml/mc o 1mq/mc, per tutti gli interventi (come da art. 3.7.1, comma 13)
6. I SUE relativi alle destinazioni ammesse di cui al comma 2, devono rispettare i parametri di cui al comma 5 del precedente art. 3.3.2.

Disposizioni particolari

7. Per ogni ambito individuato nelle Tavole di PRGC, il volume della residenza rurale (A3) non può superare i 900 mc; è comunque consentito un incremento “una tantum” di 25 mq di Sul per ogni unità immobiliare preesistente per adeguamenti igienico-edilizi, nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 5.
8. Negli interventi di Ampliamento, Sopraelevazione, e Sostituzione Edilizia relativi alle destinazioni proprie, i caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri dell'edilizia rurale, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane; anche in tale ambito ; gli interventi edilizi dovranno in ogni caso essere indirizzati al rispetto dei criteri progettuali, dei materiali e delle tecniche riportate nell' “Abaco degli interventi”.
9. Gli interventi di Sostituzione Edilizia consentiti di cui al comma precedente, possono recuperare Sul e Sc preesistenti anche se eccedenti i parametri di cui al comma 5, ma sono tenuti al rispetto delle distanze, dell'altezza massima e del rapporto di permeabilità riportati allo stesso comma.
10. In caso di cessazione e/o di trasferimento dell'attività agricola in essere alla data di adozione del progetto preliminare, le aree sono assimilate agli ambiti normativi a destinazione residenziale di cui al Capo III del precedente Titolo III, con cambiamento di destinazione d'uso mediante approvazione di specifico SUE esteso a tutto l'ambito normativo individuato nelle Tavole di Piano, con obbligo di reperimento degli standards al proprio interno.
11. Nel caso di cui al comma precedente si applicano i disposti di cui all'art. 3.3.2: le quantità di aree a standards (verde e parcheggi) da reperire obbligatoriamente all'interno della St del relativo SUE, saranno quantificate prevedendo 200 mc di volume realizzabile per ogni abitante insediabile ed una dotazione minima di 25 mq/abitante, con possibilità di monetizzazione degli stessi qualora la superficie da cedere e/o da asservire ad uso pubblico risultasse inferiore a 200 mq.
12. In tutti gli interventi edilizi consentiti, in ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico - architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.
13. Nelle aree Er ricadenti nella classe IIb di cui alla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” (Tav. P.5), gli interventi di nuova costruzione ammissibili ai sensi del precedente comma 4, possono essere consentiti esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui al successivo art. 4.1.3, commi 15, 16, 17.
14. L'ambito contrassegnato con la sigla **PdR1** dalla Variante strutturale n.2/2011, è assoggettato a Piano di Recupero finalizzato alla cessione delle aree destinate a viabilità e/o servizi nella misura indicata nella Tavole di PRGC all'interno del comparto perimetrato, quota parte della quantità di aree a standards da reperire ai sensi del c. 11 del presente articolo. Si specifica che eventuali elementi decorativi, presenti anche all'interno e comunque facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche del fabbricato in oggetto, dovranno essere conservati e restaurati, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione.

CAPO 8° USI IMPROPRI**Art.3.8.1 Norme generali per aree ed edifici utilizzati in modo improprio**

Definizione:

1. Si intendono come utilizzati in modo improprio le aree e gli edifici, con destinazione d'uso prevalente in atto in contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito normativo in cui si collocano, così come definita dal PRGC e puntualmente indicata nelle relative cartografie.

Disposizioni particolari:

2. Gli edifici e le aree utilizzate impropriamente mantengono la destinazione d'uso impropria in atto al momento dell'adozione del Progetto Preliminare di PRGC, fino alla cessazione dell'uso o dell'attività esistente.
3. Per gli edifici utilizzati impropriamente sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia RE1, Demolizione senza Ricostruzione.

TITOLO IV

SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE,
FASCE DI RISPETTO, TUTELE

CAPO 1° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art.4.1.1 Norme generali di tutela geoambientale

1. Su tutto il territorio comunale non sono ammessi:
 - prelievi non autorizzati di acque superficiali
 - prelievi non autorizzati di acque sotterranee
 - scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali
 - dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo (fatta eccezione delle acque meteoriche, sino all'entrata in vigore di una specifica normativa regionale)
 - stoccaggi non autorizzati di rifiuti
 - stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni.
2. Gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati. [Qualsiasi tipo di movimentazione di terreno che prevede la sua asportazione dal sito originario che non si configuri come "cava" ai sensi della L.R. 69/78 è sottoposta alla normativa vigente delle terre e rocce da scavo e tutte le relative modifiche alla suddetta normativa](#)
3. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:
 - non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico; [che comunque necessità sempre di una relazione di verifica idraulica dell'opera stessa nei confronti del corso d'acqua da attraversare;](#)
 - per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" cioè senza restringimenti mediante tombature o similari;
 - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
 - non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque;
 - non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
 - con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
 - per quanto riguarda le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio (contraddistinti in cartografia catastale da una doppia linea continua) ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del "Testo Unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", approvato con R.D. 25/07/04 n.523, le prescrizioni di PRG relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, di cui al successivo art. 4.2.3., assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi ed alle condizioni previste dalla Circ. PRG n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.
 - [le indagini sui corsi d'acqua devono sempre prevedere una "Relazione idrologica ed idraulica" che, partendo dai dati meteorologici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da "Relazioni idrauliche" che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati](#)

4. La relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, facente parte, [ai sensi dell'art. 14 punto 2b della L.R. 56/77](#), degli allegati tecnici di Piano, contiene disposizioni prescrittive per le modalità di trasformazione di ciascuna area e pertanto costituisce assieme agli elaborati grafici di sintesi parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
5. Tale relazione non può essere sostitutiva delle relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 11 marzo 1988 [dal DECRETO del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 14 settembre 2008 e s.m.i.: "Norme tecniche per le costruzioni"](#) a corredo dei progetti di opere pubbliche e private, descritte al comma successivo delle presenti Norme di Attuazione.
6. Su tutto il territorio comunale, la realizzazione di opere di nuova edificazione, di ampliamenti e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche e movimenti terra è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata, ~~con studi corredati da specifiche prove geognostiche, la compatibilità con l'assetto geomorfologico e idrogeologico. Pertanto i progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 marzo 1988 n.127 e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n. 30483, dai risultati di indagini geotecniche e ove necessario geologiche. la compatibilità con l'assetto geomorfologico e idrogeologico previsto per ogni specifica Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Pertanto i progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati dalla specifica documentazione già in fase istruttoria, secondo le modalità previste dal D.M. 11 marzo 1988 n.127 e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n. 30483, e dal DECRETO del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 14 settembre 2008 e s.m.i.: "Norme tecniche per le costruzioni".~~
7. ~~Le indagini di cui al comma precedente, redatte in conformità al D.M. 11 Marzo 1988, comprendono generalmente:~~
 - ~~● esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;~~
 - ~~● esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica, le attitudini geotecniche dei terreni affioranti e la soggiacenza della falda;~~
 - ~~● esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);~~
 - ~~● indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.~~
8. ~~I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione geotecnica", che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988, n.127 prevede anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una "Relazione geologica" a firma di professionisti abilitati e parte integrante del progetto. Relazione geologica e relazione geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.~~
9. ~~Le indagini sui corsi d'acqua devono sempre prevedere una "Relazione idrologica ed idraulica" che, partendo dai dati meteorologici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da "Relazioni idrauliche" che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.~~

Art. 4.1.2 Classi di pericolosità geomorfologica

1. Il PRGC individua quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.
2. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica e di pericolosità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circ. 7/LAP del 08/05/1996 (vd. elaborato 6.GEO e 6.GEObis, [Tavola P.2 del PRGC ed Art. 4.1.3 NTA](#)):
 - Classe II: *“Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità”.*
Sul territorio comunale vengono identificate le Sottoclassi: IIA, IIB, IIC.
 - Classe III : *“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”.*
Sul territorio comunale vengono identificate le Sottoclassi: IIIa, IIIb, [IIIb3](#)
 - Non sono presenti porzioni di territorio identificate in Classe I.
3. Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
 - Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica estesa all'intero territorio comunale alla scala 1:10000 (Tav. 6GEO e 6GEObis elaborato di seconda fase secondo il punto 1.2.1 della Circ. 7/LAP);
 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa alle aree destinate a nuovi insediamenti, completamente ed interventi pubblici di particolare rilevanza estese ad un intorno significativo ([Tav. P.2](#)) elaborato di terza fase ai sensi del punto 1.2.3 della Circ. 7/LAP) alla scala 1:5000.
4. L'inserimento di una zona in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, indipendentemente dal regime prescrittivo o normativo vigente sull'area interessata. In tutte le classi permane comunque l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico.

Art. 4.1.3 **Idoneità all'utilizzazione urbanistica e limitazioni all'edificabilità**

1. Con riferimento alla suddivisione del territorio comunale in relazione alle classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica (richiamate all'articolo precedente e riportate [planimetricamente nella Tav. P.2](#) e 6GEO), di seguito si riportano le specifiche e relative limitazioni d'uso.

Classe II A: terreni con bassa soggiacenza della falda freatica

2. Per il territorio di Vespolate, la Classe IIA riguarda aree subpianeggianti a volte debolmente depresse, costituite da terreni alluvionali fluvioglaciali, generalmente a mediocri caratteristiche geotecniche, e talvolta caratterizzate dalla presenza di falda periodicamente superficiale (< 5 m circa) e/o da presenza di fenomeni di ristagno.
3. In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni [areali](#) di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla eventuale presenza di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di acque sotterranee. Inoltre le relazioni precedentemente citate dovranno esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste, e, in particolare, con le eventuali porzioni semi-interrate, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni.
4. In ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di 1.50 metri tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico - architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.

Classe II B: terreni a caratteristiche geotecniche scadenti – bassa acclività

5. E' rappresentata da zone di versante con acclività media/bassa, zone pianeggianti ma in prossimità di improvvisi cambi di pendenza nella parte sommitale di versanti; aree con terreni a mediocri caratteristiche geotecniche.
6. In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee. In ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di 1.50 metri tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Per quanto riguarda la distanza dagli orli dei terrazzi morfologici, questa deve essere determinata con specifiche analisi di stabilità in modo da verificare la compatibilità opera-versante proponendo anche adeguati accorgimenti ed interventi per migliorare la stabilità complessiva.

Classe II C: aree soggette ad esondazione (T. Agogna) in fascia C del P.A.I.

7. E' rappresentata da zone subpianeggianti prospicienti al Torrente Agogna, caratterizzate dalla possibilità di parziale sommersione in occasione di piene fluviali eccezionali, indicativamente a tempo di ritorno uguale o superiore a 500 anni (fascia C del PAI). Sulla base della circ. PGR 08/07/1999 n.8/PET, gli interventi attivabili all'interno della perimetrazione della fascia C *"non sono prefissati dal Piano stralcio fasce fluviali (PSFF) ma piuttosto vincolati ai risultati di più puntuali indagini sulle condizioni idrauliche e geomorfologiche dei siti e/o subordinati a misure di protezione"*.
8. Nei territori ricompresi in tale Classe:
 - gli ambiti definiti dalla fascia C dovranno rientrare nel piano di protezione civile;
 - le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle fondazioni in relazione alla possibilità di sommersione.
9. Più in particolare dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni tecniche relative alla realizzazione di nuove opere ed edificazioni:
 - è vietata la realizzazione di piani interrati e si deve prevedere la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
 - è concesso un modesto innalzamento del piano campagna o costruzione su pilotis affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto, per gli usi abitativi;
 - è vietata la destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
 - è vietato il deposito di materiali nocivi pericolosi insalubri ecc..
10. Quote inferiori a quelle di sicurezza per piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche saranno ammesse solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico – architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso con l'inondabilità a tempi di ritorno inferiori 500 anni.
11. In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni. Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche assolute riferite ai caposaldi della rete IGM (IGM 1997). In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla eventuale presenza di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di acque sotterranee. Inoltre le relazioni precedentemente citate dovranno esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste, e, in particolare, con le eventuali porzioni semi-interrate, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni.

**Classe III a: aree non edificate in piana di esondazione fascia A e B del P.A.I.
aree non edificate in piana di esondazione del T. Arbogna
rii e fossi minori, fontanili, canali di irrigazione principali**

12. E' rappresentata da *"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 già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77."*
13. Nelle aree comprese in Classe IIIa, sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente (si richiamano inoltre i contenuti degli artt. 29, 30 e 39 delle NTA del P.A.I.):
- le opere previste dai Piani Territoriali e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - le opere pubbliche (OO.PP.) non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
 - le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 - le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 - l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;
 - gli attraversamenti dei rii minori minori (con tutte le prescrizioni di cui all'art. 4.1.1 comma 3) e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive previste dal P.R.G. e dai P.P.;
 - le strade e piste al servizio di attività agro – silvo - pastorali, approvate dagli organi competenti, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di m 3;
 - i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
 - le attività estrattive autorizzate ai sensi della L. R. 22/11/78 n.69 fatto salvo quanto previsto nelle indicazioni generali;
 - le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti, la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle limitate attività agricole in atto;
 - m) la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali;
 - n) la manutenzione e ristrutturazione dei rustici esistenti (con esclusione della possibilità di cambio di destinazione d'uso).
14. Per i fontanili la fascia di rispetto viene delimitata, dal ciglio superiore dell'alveo, con le seguenti distanze basate su criterio geometrico:
- testa del fontanile: distanza di 50 metri per lato
 - asta del fontanile: distanza di 10 metri per lato
- Per i canali irrigui la fascia di rispetto viene delimitata, dal ciglio superiore dell'alveo, con la distanza di 10 metri per lato basata su criterio geometrico.
- Per il T. Arbogna è stato redatto opportuno studio idraulico per definire l'estensione della fascia di rispetto per tempi di ritorno di 100 anni

**Classe III b: aree edificate in piana di esondazione fascia B del P.A.I.
aree edificate in piana di esondazione del T. Arbogna,
rivi e fossi minori, fontanili, canali di irrigazione principali**

15. E' rappresentata da aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità. Per le aree inedificate ricadenti nella seguente classe vale quanto esposto nella classe IIIa.
16. Nelle aree con insediamenti preesistenti, in assenza di interventi ed opere di riassetto territoriale, sono ammessi i seguenti interventi:
- MO- Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - RC - Restauro conservativo
 - RE1 e RE2- ristrutturazione edilizia di tipo A e B
 - D - Demolizione senza ricostruzione
 - recinzioni che non ostacolano il regolare deflusso di piena, posa di manufatti di arredo urbano.
- Sono altresì ammissibili gli adeguamenti igienico funzionali o adeguamenti che consentono una più razionale utilizzazione del fabbricato esistente, escludendo la realizzazione di nuove unità abitative.

Classe III b 3: aree edificate in piana di esondazione del T. Arbogna (tratto passante per i centro paese)

17. Nelle zone delimitate dalla **SOTTOCLASSE III b 3**, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative e/o completamenti. Sono solo ammessi solo interventi che comportino un modesto aumento del carico antropico. Quanto indicato dalla Circolare 7/LAP: *"In assenza di [...] interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico..."*, va inteso: in senso generale, in funzione del grado di pericolo, in funzione della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona. Pertanto si ritiene che per *"aumento del carico antropico"* si può intendere l'insediamento di nuovi nuclei famigliari che comportano l'edificazione e/o l'ampliamento sostanziale di nuove unità abitative complete di infrastrutture.
18. Si possono quindi considerare accettabili:
- gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti;
 - gli adeguamenti igienico-funzionali (es: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali tecnologici e collegamenti verticali e orizzontali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi)
- I suddetti interventi potranno essere realizzati solo quando viene completato l'iter procedurale per la realizzazione di opere di sistemazione volte alla difesa del territorio.
19. Pertanto le aree ascritte in tale classe dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto in relazione alla tipologia della pericolosità. La procedura per la realizzazione delle opere di sistemazione volte alla difesa del territorio potrà essere gestita dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati che hanno interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche. L'Amministrazione Comunale condurrà inoltre la verifica, al termine dei lavori, della funzionalità delle suddette opere in relazione alla minimizzazione del rischio.

PIANO DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO

Le presenti norme danno la possibilità di prevedere Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o riduzione del rischio in aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha ravvisato una elevata pericolosità geologica ed un conseguente elevato rischio quali le aree in **SOTTOCLASSE III b3** quindi aree parzialmente o completamente edificate.

Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, secondo quanto previsto dalle presenti norme per ciascuna classe e secondo quanto esplicitato nell'ambito del Progetto stesso, approvato dagli Enti pubblici preposti e verificato in sede di collaudo delle opere, con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico potranno seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Anche soggetti privati potranno avanzare proposte, di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale.

Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di piano. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

CAPO 2° FASCE DI RISPETTO

Art. 4.2.1 Fascia di rispetto degli impianti cimiteriali

1. Il PRGC riporta la fascia di rispetto attorno agli impianti cimiteriali, puntualmente cartografata e di profondità variabile: eventuali modifiche alla perimetrazione di tale fascia, approvate ai sensi di legge, saranno automaticamente recepite dal PRGC senza che ciò costituisca variante.
2. Nella fascia di rispetto, di cui al commi 1, ~~e comunque entro una fascia di rispetto di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune~~ non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti (art. 27 c. 5 e c. 6 LR 56/77 smi), ~~fatto salvo quelle relative all'impianto urbano a cui si riferisce la fascia di rispetto stessa.~~ ~~fatto salvo quanto previsto nei commi 6bis, 6ter, 6 quater art. 27 LR 56/77 smi~~
3. Per gli edifici esistenti in tali fasce, sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e di Ristrutturazione Edilizia di tipo A, senza aumento di volume (RE1); sono ammesse la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, e di colture arboree industriali. Per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti, ricadenti nelle fasce di cui al comma 1, sono ammessi, per sistemazioni igieniche e tecniche, aumenti di volume fino al 20% del Volume (V) preesistente con riferimento alla LR 56/77 smi, ~~nel rispetto dell'~~art. 27, comma 12.

Art. 4.2.2 Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali

1. Il PRGC definisce, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 27, una fascia di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, per garantire la visibilità, gli ampliamenti di corsia e l'eventuale inserimento di nuovi allacciamenti viari, ai sensi del DM 1404/68, artt. 4 e 5, e delle integrazioni contenute nel DL 285/92 smi, artt. 16 e 18; la profondità di tale fascia varia a seconda del tipo di strada e dell'ambito urbanistico considerato.
2. In tale fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume (RE1).
3. Sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde (con le precisazioni di cui al successivo comma), conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, realizzazione di parcheggi pubblici.
4. Nelle fasce di rispetto, fuori dai centri abitati, la distanza da rispettare dal confine stradale, con rif. al DPR 495/92 smi, art.26, per impiantare lateralmente alla strada:
 - a) alberi, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml 6,00;

- b) siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml 1,00 sul terreno non può essere inferiore a ml 1,00;
 - c) recinzioni non superiori a ml 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 1,00;
 - d) siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml 3,00;
 - e) recinzioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, con le caratteristiche di cui al precedente punto c), o su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 3,00.
5. Tutte le fasce di rispetto di cui al presente articolo, costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di eventuali benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione.
6. La fascia di rispetto di ml 10 per lato posta in fregio alle strade vicinali è inoltre finalizzata a salvaguardare e migliorare la continuità dei percorsi di fruizione del paesaggio agrario, consentendo la eventuale realizzazione di apposita pista ciclabile nel rispetto della programmazione di settore comunale e sovracomunale, e comunque escludendo l'utilizzo di qualsiasi tipo di manto impermeabile.
- 7 [L'indicazione cartografica del tracciato di circonvallazione comprensiva delle fasce di rispetto costituisce corridoio di salvaguardia inedificabile anche a fini agricoli.](#)

Art. 4.2.3 Fascia di rispetto ferroviaria

1. Il PRGC definisce, ai sensi del DPR 11.07.1980 n° 753 art. 49, una fascia di rispetto lungo i tracciati delle linee ferroviarie di ml 30 dal limite della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
2. All'interno della fascia di rispetto, di cui al comma precedente, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatti salvi i soli interventi diretti all'integrazione delle opere destinate all'uso del tracciato ferroviario; sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume e/o di superficie coperta (RE1).
3. E' vietato, ai sensi dell'art. 52 del citato DPR 753/80, far crescere piante o siepi ed erigere muri di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minima di ml 6 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
4. Nel caso in cui il tracciato ferroviario si trovi in trincea o in rilevato, le distanze di cui ai commi precedenti dovranno essere misurate rispettivamente dal ciglio della trincea o dal piede del rilevato.
5. Le distanze minime di cui ai commi precedenti possono essere ridotte previa autorizzazione degli Uffici Compartimentali delle Ferrovie dello Stato, a norma e con le procedure previste dall'articolo 60 del citato DPR 753/80.
6. Le superfici fondiari ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi propri dell'ambito normativo all'interno del quale sono appositamente cartografate nelle Tavole di Piano.

Art. 4.2.4 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dei fontanili

1. Il PRGC, in prossimità dei corsi d'acqua, individua nelle Tavole di Piano, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 29, una fascia di rispetto
2. Inoltre, lungo il corso dei Torrenti Agogna ed Arbogna, compresi negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 1775/33, è istituita una fascia della profondità di ml 150 dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo procedurale di cui al DLgs 42/2004, art. 146 (ex L 431/85).
3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1, è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione; per gli edifici esistenti localizzati all'esterno dell'abitato, sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC); per gli edifici esistenti localizzati all'interno della perimetrazione urbana sono ammessi anche interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE1 e RE2) senza incremento di carico urbanistico;
4. Sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, la realizzazione di parcheggi pubblici e di attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua.
5. Inoltre il PRGC, anche ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, comma 1, punto 3), individua e definisce i fontanili come aree di interesse paesistico, e ne perimetra puntualmente una fascia di rispetto inedificabile:
 - a) di profondità di ml 50 intorno alla testa del fontanile, misurata dal ciglio superiore;
 - b) di profondità di ml 10 lungo l'asta del fontanile, misurata dal ciglio superiore, per una lunghezza variabile, indicata nelle Tavole del PRGC stesso.
6. Nelle fasce di cui al comma precedente, è fatto divieto di effettuare opere volte alla modifica delle caratteristiche morfologiche e della destinazione d'uso del suolo, con esclusione delle opere di manutenzione, recupero ambientale e/o rimboschimento; è inoltre fatto divieto assoluto di interrimento della testa del fontanile in relazione ai livellamenti dei terreni connessi ad interventi di bonifica agraria.
7. Tutte le aree ricomprese nelle fasce di rispetto di cui al comma 1 e 5, sono da intendersi classificate in classe IIIa (IIIb per il tratto "urbano" del torrente Arbogna) ai sensi del precedente art. 4.1.3: alle stesse si applicano le tutele e le limitazioni di cui al citato articolo.
8. Tutte le fasce di rispetto di cui al presente articolo, costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione; inoltre tali fasce di rispetto individuano i possibili tracciati di recepimento e di contestualizzazione della "rete ecologica" prevista dal Piano Territoriale Provinciale (vd. successivo art. 4.3.3).

Art. 4.2.5 Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili

1. Le Tavole del PRGC individuano le aree di salvaguardia per i pozzi di approvvigionamento idrico potabile, sulla base del criterio idrogeologico, definendo Zona di Tutela Assoluta, Zona di Rispetto Ristretta, Zona di Rispetto Allargata, così come recepite e normate dalla legislazione in materia vigente e dalla Determinazione n° 168 del 26/06/2003 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte, che si richiamano integralmente.
2. Ai sensi degli art. 5 e 6 del DPR 236 del 24 maggio 1988, modificati dall'art.21 del D.L. 11/05/99 n.152 per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili valgono le limitazioni di cui ai commi successivi, con la specificazione che comunque, all'interno di tutte le successive zone di tutela e di rispetto (con i rispettivi mappali interessati riportati negli Allegati alla Determinazione n° 168 del 26/06/2003 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte), non sono consentite nuove attività a carattere produttivo e/o artigianale nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 3.3.1, anche per le attività già esistenti.
3. Per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili valgono i vincoli e le limitazioni d'uso relativi alle zone di rispetto previsti dall'art. 6 del Regolamento regionale 11.12.2006 n. 15/R.

Zona di Tutela Assoluta :

4. è l'area immediatamente circostante le captazioni, è individuata dal cerchio di raggio pari a 10 metri rispetto al punto di captazione ed alle infrastrutture di servizio.

Zona di Rispetto Ristretta:

5. è definita sulla base dell'isocrona a 60 giorni, in essa sono vietate tutte le attività e destinazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 236/88 come modificato dal D.Lgs 11/05/99, n.152 e s.m.i., e più precisamente:
 - dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecnologie agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quantitative e qualitative della risorsa idrica;
 - gestione dei rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta e demolizione, rottamazione autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione del bestiame nella Zona di Rispetto Ristretta.
6. Per gli insediamenti o le attività elencate, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in

ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Così come specificato dalla Determinazione n° 168 del 26/06/2003 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte, in tale zona è tassativamente vietato l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati: sui fabbricati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di recupero funzionale e di adeguamento igienico-sanitario (MO, MS, R, RC, RE1 RE2, D).

7. Le Regioni e le Province autonome disciplinano le seguenti strutture od attività:
- a) fognature
 - b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione
 - c) opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio
 - d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione
 - e) pratiche agronomiche ed i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera c).

Zona di Rispetto Allargata:

8. è la porzione di territorio compresa tra la Zona di Rispetto Ristretta e l'isocrona 180 giorni. Sono vietate le seguenti attività:
- dispersione, ovvero immissione in fossi ed in canali irrigui non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - immissione nel sottosuolo di qualsiasi forma di scarico;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave e pozzi;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento di rifiuti.
8. Nella zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di nuove tratte di fognatura a condizione che siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione e la dispersione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della stessa rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno comunque essere comunicate all'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale.
9. In ogni caso in tutte le zone di tutela e di rispetto di cui al presente articolo, così come richiamato dalla Determinazione n° 168 del 26/06/2003 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte, qualunque intervento dovrà essere soggetto al preventivo nulla osta dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale e dell'Azienda Sanitaria Locale.

CAPO 3° TUTELA DEI VALORI STORICI, PAESISTICI, AMBIENTALI

Art. 4.3.1 Siti di interesse archeologico

1. Per Siti di interesse archeologico si intendono le parti del territorio di potenziale interesse archeologico derivante da rinvenimenti sparsi o casuali di reperti e che, pertanto, necessitano di particolari tutele.
2. Il PRGC, recependo le specifiche indicazioni dell'Allegato 2.5 del Quadro Analitico Conoscitivo del Piano Territoriale Provinciale, individua i siti di interesse archeologico nella Tavola P.2.
3. In prossimità di tali siti, tutti gli interventi comportanti una modifica dello stato del sottosuolo localizzati entro un raggio di ml 100, dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, comunicando altresì la data di inizio delle opere di scavo.

Art. 4.3.2 Riqualficazione del “verde diffuso” ed impianti vegetali

Definizione

1. Il Piano definisce le modalità di impianto, reimpianto e di tutela di filari alberati, siepi, fasce e macchie boscate nel territorio extraurbano a prevalente destinazione agricola; per arrivare al miglioramento delle caratteristiche complessive del paesaggio agrario, agli interventi di trasformazione del suolo nel territorio extraurbano corrispondono Indici di compensazione (Ic) specifici per i diversi ambiti normativi di cui al Capo 7° del Titolo III; l'obiettivo che il Piano persegue è quello di conservare i caratteri paesaggistici tipici di questa area di pianura risicola con incremento delle linearità vegetali esistenti.

Disposizioni particolari

2. Le specie vegetali utilizzabili per i nuovi impianti di tipo naturalistico vanno scelte secondo le indicazioni riportate nell'allegato A del «*Testo coordinato dei "Criteri tecnici per l'individuazione e il recupero delle aree degradate e per la sistemazione e rinaturalizzazione di sponde ed alvei fluviali e lacustri, procedura amministrativa per la concessione dei contributi regionali (L.R. 2/11/1982, n. 32, artt. 2 e 12)"* approvati con D.C.R. del 31 luglio 1991, n. 250-11937 e successivamente modificati con D.C.R. del 2/4/1997, n. 377-4975.
3. Gli impianti vegetali conseguenti all'applicazione dell'Indice di compensazione (Ic) devono essere eseguiti prioritariamente sulle aree individuate come "Rete di connessione ecologica" (di cui al successivo art. 4.3.3 [ovvero finalizzati ad interventi di mitigazione ambientale](#) e debbono essere accompagnati da specifico atto d'obbligo se realizzati su aree nella disponibilità del richiedente, o da convenzione se da realizzare su aree non in disponibilità ed individuate a tale scopo dall'Ufficio Tecnico Comunale.

4. Il progetto di impianto, firmato da un professionista abilitato, va sottoposto all'approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale e deve rispettare le seguenti indicazioni essenziali:
 - la densità di impianto è legata al tipo di specie impiegato ma comunque non può essere inferiore a 2.000 piante/ha per i rimboschimenti naturalistici né superiore a una distanza di 2,5 metri sulla fila per l'impianto in filare; per le siepi la distanza sulla fila non dovrà superare 2 metri;
 - le specie arboree impiegate dovranno avere un'altezza minima di cm. 100, quelle arbustive dovranno avere un'altezza minima di cm. 60;
 - nel progetto devono essere riportati gli interventi di manutenzione previsti per i successivi cinque anni.
5. Il titolare dell'impianto arboreo è tenuto a trasmettere un certificato di collaudo dell'intervento, a firma di professionista abilitato, che attesti la regolarità dell'attecchimento del 100% delle piante a distanza di due anni dalla prima ripresa vegetativa successiva all'anno di impianto.
6. Gli impianti così realizzati saranno soggetti alle cure colturali che ne consentano l'attecchimento e non potranno essere estirpati ma soggetti alle normali pratiche colturali fino all'utilizzazione a maturità, con interventi di ceduzione, o di taglio raso, in funzione della specie.
7. In ogni caso filari, siepi, macchie ed elementi vegetali minori preesistenti sono da salvaguardare e di conseguenza vanno ricostituiti: l'eventuale utilizzazione va segnalata al Sindaco, ai sensi del Titolo III, art. 15 della LR 57/79 e delle "Prescrizioni di Massima e di Polizia forestali", che darà apposita autorizzazione con indicazioni tecniche specifiche per la ricostituzione dell'impianto vegetale.
8. In caso di morte o di caduta accidentale della pianta prima della fine del turno il possessore sarà tenuto alla sostituzione dell'albero nella prima stagione utile all'impianto successiva al verificarsi dell'evento.
9. Il Piano, nelle Tavole di Analisi, individua cartograficamente i filari arborei esistenti, composti da specie autoctone, che si ritiene debbano essere meritevoli di salvaguardia: per gli eventuali tagli consentiti si applicano comunque le prescrizioni di cui al precedente comma 7.

Art. 4.3.3 **Rete di connessione ecologica**

Definizione

1. Il Piano definisce anche cartograficamente, una rete di connessione ecologica che comprende la struttura di vegetazione lineare che si sviluppa lungo i principali corsi irrigui e le relative connessioni attivabili tramite la viabilità campestre: l'obiettivo che il Piano persegue è il miglioramento della complessità ambientale e della potenzialità faunistica.

Disposizioni particolari

2. Le aree individuate nelle Tavole di progetto del P.R.G.C., quali fasce di rispetto dei corsi d'acqua, dei fontanili e della viabilità in ambiti agricoli, all'esterno del centro abitato sono da ritenersi in edificabili, al fine di consentire la realizzazione della prevista rete di connessione ecologica: sono ammessi esclusivamente nuovi impianti, interventi colturali ed utilizzazione a maturità degli impianti vegetali con le modalità di cui al precedente art. 4.3.2.
3. In tali aree sono rigorosamente vietati i cambi di destinazione d'uso dei suoli se non connessi all'attività agricola e/o eventualmente agrituristica, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 3.7.1 e seguenti delle NTA.
4. L'impianto di filari di pioppo non è ammissibile nei tratti di rete di connessione ecologica individuata dal Piano.
5. I nuovi impianti vanno effettuati secondo le disposizioni dell'art. 4.3.2; l'impianto consolidato sarà sottoposto alla normativa prevista dall'art. 4.3.2, comma 7.
6. L'Amministrazione Comunale predispone un elenco delle aree di impianto prioritarie per l'applicazione dell'Indice di compensazione (Ic) a partire da:
 - fasce di rispetto dei fontanili,
 - fasce di rispetto del reticolo idrografico principale e minore,
 - fasce di rispetto di strade vicinali ed interpoderali.
7. Nella fascia boschiva di protezione dell'Agogna sono ammessi impianti di specie arboree a rapido accrescimento fino a occupare non più del 50% della superficie dell'intera fascia di rispetto del corso d'acqua.
8. Tutti gli interventi da realizzarsi nel territorio esterno al centro abitato, devono essere subordinati al rispetto ed alla ricostruzione del reticolo dei corridoi ecologici; pertanto i progetti da sottoporre ad approvazione comunale devono essere corredati di rilievo dello stato di fatto esteso all'intorno più prossimo, atto a documentare la collocazione, i collegamenti ai margini e la quantificazione della dotazione esistente di elementi vegetali minori; anche in questo caso il progetto deve prevedere le opere necessarie a ristabilire tutte le precedenti connessioni ecologiche e/o a crearne di nuove; in particolare, riconoscendo agli elementi vegetali minori un ruolo fondamentale nella realizzazione dei corridoi ecologici, le opere di ripiantumazione della vegetazione, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria interessata dall'intervento o ai suoi margini e contorni, dovranno garantire l'efficienza del nuovo sistema ecologico proposto ai sensi del precedente art. 4.3.2.

TITOLO V

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO 1° **STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI**

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

1. Le previsioni di PRGC trovano attuazione, nell'arco temporale di validità dello stesso strumento urbanistico, mediante interventi, di carattere pubblico e privato, diretti o, per gli ambiti espressamente indicati nelle cartografie e in normativa, subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
2. L'Amministrazione potrà comunque deliberare la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), sia pubblici che di iniziativa privata, in ogni parte del territorio comunale, anche se non espressamente previsti in PRGC.

Art.5.1.2 **Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)**

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), di iniziativa pubblica e privata, previsti per l'attuazione del PRGC, fanno riferimento immediato per i contenuti, gli elaborati, la formazione, l'approvazione e l'efficacia, alla normativa regionale e nazionale vigente.
2. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), se richiesto dalla normativa di riferimento, dovranno prevedere un atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto titolare dell'intervento, con i contenuti di cui alla LR 56/77 smi, art. 45 e con le precisazioni indicate al successivo art. 5.1.4 NTA.
3. L'Amministrazione Comunale, in assenza di puntuali perimetrazioni nelle Tavole di progetto di PRGC, può imporre obbligatoriamente la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), nei seguenti casi:
 - quando sia prevista la realizzazione, contemporanea o successiva, di più edifici su di un'area omogenea, indipendentemente dal tipo di frazionamento fondiario o dal numero di proprietari, e si renda di conseguenza necessaria la predisposizione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie adeguate alla dimensione complessiva dell'intervento;
 - quando l'area su cui si intende edificare non sia dotata di una rete viaria esistente, sia pubblica che privata, tale da garantire accessi diretti e convenienti alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in questi casi il SUE dovrà comprendere le aree necessarie alla formazione della rete viaria di distribuzione ed accesso ai singoli edifici;
 - quando le opere di allacciamento, alle reti di distribuzione dei servizi pubblici, da predisporre per l'area su cui si intende edificare, interessano altre aree edificabili contermini o vicine; in tal caso il SUE dovrà essere esteso a tali aree.

4. Nei casi specificati al comma precedente, la perimetrazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) sarà determinata dall'Amministrazione Comunale, sulla base di criteri riferiti alla interdipendenza urbanistico-funzionale delle aree, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica dell'intervento, di una razionale attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nel quadro complessivo delle previsioni di PRGC.
5. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) debbono prevedere la cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui al Titolo III, capo 2°, NTA, nella quantità prevista per ogni ambito omogeneo normato o già perimetrato nelle cartografie di PRGC.
6. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui al precedente comma 5, potranno variare di localizzazione o di conformazione all'interno della perimetrazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) a condizione che venga mantenuta la loro superficie complessiva e che venga mantenuta l'accessibilità diretta dalla viabilità pubblica.

Art.5.1.3 Intervento edilizio diretto

1. Per Intervento edilizio diretto si intende ogni tipo di attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia, il mantenimento degli immobili, la modifica delle destinazioni d'uso e la utilizzazione delle risorse naturali, non subordinato alla preventiva approvazione di SUE ed attuabile con singolo titolo abilitativo su richiesta degli aventi titolo, con le modalità previste dalla legislazione regionale e nazionale vigente.
2. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata a specifico titolo abilitativo ed alla relativa corresponsione di un contributo (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione), salvo i casi in cui è prevista l'esenzione parziale o totale.

Art.5.1.4 **Convenzioni e Atti d'obbligo**

1. La realizzazione degli interventi, quando previsti dal PRGC o quando presentino particolari complessità, ovvero siano necessarie opere infrastrutturali che eccedono il semplice allacciamento alle reti di distribuzione delle utenze pubbliche esistenti o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, dovrà essere sottoposta a convenzionamento o ad atto d'obbligo unilaterale, sulla base delle disposizioni indicate dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
2. L'atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il titolare dell'intervento, e l'atto d'obbligo unilaterale, sostitutivo dell'atto di convenzione, devono essere redatti in conformità agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:
 - a. Gli elementi progettuali dell'intervento e le caratteristiche tipologiche e costruttive delle opere previste;
 - b. L'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso previste per l'intervento;
 - c. I termini previsti di inizio e di ultimazione dei lavori;
 - d. La cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e. La descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è prevista la diretta realizzazione da parte del concessionario, con le relative garanzie finanziarie per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato degli aumenti prevedibili nel periodo di realizzazione, e le modalità per il loro trasferimento al Comune e/o per l'asservimento ad uso pubblico;
 - f. La determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale quota corrispondente alle opere di cui al precedente punto e;
 - g. Le sanzioni convenzionali per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nell'atto di convenzione.
3. Nel caso lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) preveda interventi di Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione di edifici destinati ad usi residenziali, con particolare riguardo agli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF, art. 3.4.1) e delle Aree residenziali di recupero (art. 3.4.2), la convenzione, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 45, comma 2, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto dell'intervento; in tal caso si farà riferimento alla legge 10/77, art. 7, e, ove del caso, gli esoneri di cui all'art. 9, lettera b).
4. Nel caso di SUE finalizzati al riuso di aree produttive (industriali, artigianali ed agricole) dismesse o residue dal trasferimento, in altra area, delle attività esistenti, di cui alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 3, l'atto di convenzione, oltre ai contenuti di cui al precedente comma 2, dovrà prevedere:
 - a) Le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate nei termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'intervento;
 - b) Le modalità previste per il trasferimento delle attività, ove previsto, nonché gli obblighi assunti, a tale proposito, dal concessionario e le relative garanzie;
 - c) Le modalità di trasferimento all'Amministrazione Comunale, o ad altri Enti pubblici, degli eventuali edifici dismessi da destinare a servizi pubblici;
 - d) I criteri generali per la bonifica ambientale delle aree dismesse ed ogni altra garanzia atta a mantenere l'intervento negli obiettivi generali del PRGC.

CAPO 2° **DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE**

Art.5.2.1 Varianti al PRGC

1. Gli interventi non previsti dal PRGC, se ritenuti dall'Amministrazione Comunale compatibili con gli obiettivi generali di Piano, sono assentibili esclusivamente previa Variante del PRGC stesso, nelle forme e con le procedure previste dalla LR 56/77 smi, art. 17.
2. Gli interventi in Variante del PRGC ai sensi della legge 1/78 "Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali", sono regolati dalle disposizioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.07.1989, n. 16/URE.
3. Non costituiscono Variante al PRGC le determinazioni, modificazioni, adeguamenti e la correzioni di errori materiali di cui alla LR 56/77 smi, art. 17, comma 8:

Art.5.2.2 Richiamo a disposizioni di legge

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

Art.5.2.3 Norme transitorie

1. Nel periodo intercorrente tra l'adozione del progetto preliminare e la definitiva approvazione del presente PRGC, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
 - a) le aree assoggettate a S.U.E. già approvati alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC, sono regolate dalle disposizioni dei S.U.E. stessi sino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle prescrizioni del PRGC allora vigente;
 - b) rimangono valide le autorizzazioni e le concessioni edilizie già rilasciate alla data di adozione del presente PRGC; qualora le stesse fossero in contrasto con le prescrizioni del presente PRGC, ma i relativi lavori fossero già stati iniziati e siano ultimati entro il termine perentorio di tre anni, rimangono ugualmente valide: successivamente le aree interessate saranno comunque assoggettate alle prescrizioni del PRGC allora vigente.