

TITOLO I
NORME GENERALI

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

1. Il presente strumento urbanistico costituisce variante generale del P.R.G.C. del Comune di Cerano, (ultima approvazione DGR n° 73-20314 del 25/06/97): tale variante, successivamente denominata “PRGC”, è redatta in conformità ai disposti della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 smi, "Tutela ed uso del suolo".
2. Il PRGC si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze 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 periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
 - e) l'equilibrata espansione dei centri abitati 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, la presente variante costituisce:
 - specifico adeguamento del PRGC alle prescrizioni e direttive di tutela paesistico-ambientale disposte dal “Piano Territoriale – Area di approfondimento Ovest Ticino” (approvato con DCR n° 417-11196 del 23/07/97);
 - specifica contestualizzazione dei contenuti del Piano Territoriale Provinciale adottato con DCP n° 5 del 08/08/02;
 - 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 Cerano, di seguito denominato “R.E.” (approvato con D.C.C. n°8 del 11/04/2000, pubblicata per estratto sul B.U.R. n° 21 del 24/05/2000);
 - adeguamento alle nuove disposizioni regionali e nazionali per la “programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” ai sensi della D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/99, così come modificata ed integrata dalla D.C.R. n° 347-42514 del 23/12/03, della L.R. n°28/99 s.m.i e del D.Lgs. 114/98;
 - adeguamento alle nuove disposizioni nazionali previste in sede di “Testo Unico dell’Edilizia” (DPR 380 del 06/06/01così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 301 del 27/12/02).

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. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono normativamente i contenuti delle previsioni di PRGC, dell'uso del suolo, dei vincoli d'intervento, indicati negli elaborati cartografici, e precisano le modalità di attuazione del PRGC stesso.
3. 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) "le indicazioni grafiche contenute nelle tavole, pongono vere e proprie disposizioni cogenti" (*ref. Cons. di Stato 28.10.1980 n.1006*) e tali "disposizioni hanno efficacia percettiva immediata" (*ref. Cassazione 22.11.1985 n.567*);
 - c) in caso di contrasto tra normative e prescrizioni di PRGC, contenute nelle NTA e derivate da leggi regionali, e leggi nazionali, queste ultime prevalgono;
 - d) 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 Cerano, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali, è subordinata al rilascio di specifico assenso amministrativo (titolo abilitativo) 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 di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, 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 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 (rif. artt. da 13 a 27 del R.E.)**

1. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

- a) Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
- b) Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
- c) L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici (v. comma 19 successivo art. 1.2.2).
- d) Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
- e) La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- f) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al successivo comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. comma 6), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
- g) Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

2. Altezza della costruzione (H)

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

3. Numero dei piani della costruzione (Np)

- a) Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- b) Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex comma 1, punto e), nonché gli eventuali soppalchi.
- c) Per portici e pilotis si fa riferimento all' art. 49 R.E.

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

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

5. Superficie coperta della costruzione (Sc)

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

6. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

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

7. Superficie utile netta della costruzione (Sun)

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

8. Volume della costruzione (V)

- a) Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
- b) Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. L'altezza convenzionale di interpiano, per gli edifici residenziali, è stabilita in ml. 3,00.
- c) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 1, punto f).

9. **Superficie fondiaria (Sf)**
E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
10. **Superficie territoriale (St)**
E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
11. **Rapporto di copertura (Rc)**
Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.
12. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].
13. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].
14. **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**
L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].
15. **Indice di densità edilizia territoriale (It)**
L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

Art.1.2.2 Definizioni Generali

1. **Abitanti Insedibili:** 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 195 mc/ab. nelle aree residenziali o ad esse assimilabili, e di 277 mc/ab nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione.
2. **Ambito Normativo:** Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, puntualmente identificato 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 di PRGC; le modificazioni dell'area di pertinenza debbono in tal senso essere verificate e chiaramente documentate.
L'area di pertinenza si definisce saturata 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 saturata 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 liquami indotti dall'aggiunta del previsto nuovo carico urbanistico;
 - impianto di pubblica illuminazione per il sistema viario principale;
 - impianto di distribuzione di energia elettrica.
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. **Destinazione d'Uso:** E' quella indicata, con riferimento a quanto previsto dal PRGC, per aree o singoli edifici, nella richiesta di titolo abilitativo e nei relativi atti tecnici. Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso è quella indicata nel titolo abilitativo edilizio a suo tempo rilasciato. Per le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richiesti titoli abilitativi 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.
7. **Edifici Esistenti Costituenti Volume:** Sono quelle costruzioni in cui si identificano spazi interamente delimitati nelle varie 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.
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 Accessorio:** Si definisce accessorio quel locale non abitabile destinato al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, produttivo e per servizi.
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.
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. **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.
14. **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.
15. **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.).
16. **Unità di Intervento:** Insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente a questi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche e dotato di accesso diretto o indiretto da vie e spazi pubblici, costituente la dimensione minima in termini di superficie, assetto e forma urbana, richiesta dallo strumento urbanistico generale od esecutivo, al fine di rendere possibile l'intervento di edificazione o trasformazione previsto.
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. **Visuale libera:** E' definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre (vedute) di locali abitabili; la norma si applica anche quando, di due edifici prospettanti, uno solo presenti una parete finestrata. Il parametro di Visuale libera non si applica a locali non abitabili anche se provvisti di luci e aperture, purché queste non consentano visuale e affaccio diretti verso l'esterno.
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.
21. Per ulteriori definizioni, quali ad es. "altezza interna", soppalco" etc., si rimanda ai contenuti ed alle prescrizioni del R.E. approvato, 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 capitolo 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 (PRGC) 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), nei modi e nelle forme previsti dalla LR 56/77 smi.

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 (individuate ai sensi della LR 56/77 smi, art. 13, comma 7, lettera a) 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 Riqualficazione Urbanistica

1. Per Riqualficazione 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 riqualficare 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 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 capitolo descrivono tutti i possibili modi in cui si possono esplicare le attività di trasformazione edilizia; intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale. I tipi di intervento classificati nei seguenti 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 Cerano e ad eliminare i manufatti che costituiscono elementi di contrasto con il contesto ambientale in cui si collocano.
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.
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) o individuati ai sensi della LR 56/77 s.m.i., art. 24, sono regolamentati da tali leggi e limitati esclusivamente a quelli contenuti negli articoli 2.2.2 Manutenzione Ordinaria (MO), 2.2.3 Manutenzione Straordinaria (MS), 2.2.4 Restauro (R) e 2.2.5 Risanamento Conservativo (RC) delle presenti NTA.
8. Per tutto quanto non riportato negli articoli seguenti, e/o in contrasto, valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

Art.2.2.2 Manutenzione Ordinaria (MO)

1. Si intende per Manutenzione Ordinaria qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio originario, ai sensi della Legge 457/78, art. 31a, e della L.R. 56/77 smi, art. 13, comma 3a.
2. Sono da intendere di Manutenzione Ordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni
 - Pulitura delle facciate;
 - Riparazione e sostituzione di infissi, ringhiere, inferriate conformi all'originale;
 - Ripristino parziale delle tinteggiature, degli intonaci e dei rivestimenti esterni; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati è consentito di ripristinare i caratteri originali mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate;
 - Riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
 - Riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura
 - Riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane;
 - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto;
 - Riparazione, sostituzione ed integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, compresi gli apparecchi igienici, di riscaldamento e di condizionamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e del telefono, di sollevamento idraulico; purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, nuove aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
 - E' assimilata agli interventi di Manutenzione Ordinaria, negli edifici esistenti, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati unicamente alla produzione di acqua calda, sulle coperture degli stessi, ovvero negli spazi liberi privati annessi.
3. L'esecuzione di tali interventi non comporta la richiesta di titolo abilitativo edilizio ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex leggi 1089/39 e 1497/39); qualora gli interventi di Manutenzione Ordinaria insistano su edifici o tipologie di edifici per i quali il PRGC indica particolari prescrizioni, è fatto obbligo di dare, almeno 20 giorni prima, preventiva comunicazione scritta, indirizzata al Sindaco, dell'esecuzione dei lavori
4. Nel caso in cui gli interventi di Manutenzione Ordinaria realizzati modifichino i caratteri originali degli edifici, sono considerati di Manutenzione Straordinaria.
5. 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 Manutenzione Straordinaria (MS)

1. Si intende per Manutenzione Straordinaria qualsiasi intervento relativo alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, ai sensi della L.457/78, art.31, comma 1b, e della L.R. 56/77 e smi, art.13, comma 3b.
2. La Manutenzione Straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.
3. Sono da intendere di Manutenzione Straordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni :
 - Riordino e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti esterni e della tinteggiatura delle facciate;
 - Riordino delle murature a faccia vista;
 - Ripristino di cornicioni;
 - Rifacimento completo delle coperture;
 - Realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo-acustici;
 - Costruzione, o riattivazione, di comignoli;
 - Sostituzione di alzate e pedate dei corpi scala, quando detti elementi risultino lesionati;
 - Formazione di impianti di riscaldamento;
 - Realizzazione, o rifacimento integrale, delle reti di distribuzione interna degli impianti idrici, igienico-sanitari, termici e di energia elettrica;
 - Realizzazione di servizi igienico-sanitari, nuovi o in aggiunta agli esistenti;
 - L'installazione di blocchi bagno o bagno/cucina, anche con aerazione forzata mediante la costruzione delle relative canne verticali e delle inerenti opere di smaltimento delle acque luride.
 - Sostituzione di parti limitate dei tamponamenti esterni, esclusivamente in casi documentati di pericolo e con l'obbligo di ricostruzione delle stesse nelle loro forme originarie;
 - Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento planimetrico ed i caratteri originari.
 - La costruzione di vespai aerati ai piani terra, con particolare riferimento alle parti di destinati all'abitazione;
4. Nel caso di interventi su edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico-artistico e/o documentario, nell'ambito dei beni culturali e ambientali, individuati dal PRGC (vd. Art. 3.4.6 NTA), è fatto obbligo:
 - a) di uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene;
 - b) di fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;

- c) di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, oppure di provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
 - d) di non alterare il profilo dei tetti;
 - e) di usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli preesistenti;
5. Per gli edifici a destinazione produttiva (industriale - artigianale - agricola) e terziaria (commerciale, direzionale, etc...), la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sulla igienicità degli edifici e sulla sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento della destinazione d'uso.
I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata alla attività produttiva o commerciale.
6. Negli interventi riferiti alle parti esterne degli edifici è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali con le seguenti eccezioni:
- a) materiali costituenti i manti di copertura sono sostituibili esclusivamente per adeguarli ai tipi predominanti nel contesto ambientale a cui l'unità edilizia appartiene;
 - b) non sono consentiti manti di copertura in lamiera ondulata a vista, amianto/cemento a vista, materiali plastici, traslucidi, con eccezione per le particolari esigenze riferite esclusivamente agli edifici produttivi, ma sempre in modo da ottenere omogeneità di coperture;
 - c) la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto al contesto ambientale e con riferimento ai casi considerati compatibili.
7. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono assentiti secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia.

Art.2.2.4 Restauro (R)

1. Per Restauro (R) si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali originari dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed eccezionalmente il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Il Restauro è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico-artistico, ambientale, documentario e delle relative aree esterne ad essi pertinenti e deve essere attuato nel rispetto rigoroso dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi originari.
3. Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti soggetti a vincolo ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39), e/o individuati come beni culturali-ambientali, di cui alla L.R.56/77 smi, art. 24, deve essere rivolto principalmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni.
Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.
Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di Restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico purché vengano adeguatamente motivati e vengano rispettate le modalità di attuazione disposte dal R.D.23.10.1925 n°2537, art.52.
Le operazioni di Restauro devono comunque, di norma, rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur potendo provvedere alle integrazioni occorrenti per renderlo rispondente alle esigenze igieniche e di abitabilità, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse.
Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio: possono riguardare le fondazioni, le strutture portanti e le coperture, ma non devono comportare modifiche o alterazioni alle strutture murarie originarie dell'edificio; in tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli eventuali interventi innovativi, distinguendo nettamente tra le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) e le opere innovative da realizzarsi con materiali e tecnologie moderne.
Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo, devono essere condotte tutte le necessarie indagini storico-critiche e le prove non distruttive volte ad accertare l'effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.
4. Sono ammessi, oltre alle opere di Manutenzione Straordinaria, da attuarsi anch'esse con i metodi del Restauro, i seguenti interventi:
 - L'apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse;
 - Le modifiche interne e lo spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale originaria dell'edificio;

- Il consolidamento, con materiali originari, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni, delle murature faccia a vista, degli intonaci interni, quando costituiscono testimonianza di valore storico-artistico e/o documentario;
 - Ripristino dei loggiati;
 - Recupero del disegno originario di facciata;
 - Il consolidamento e rifacimento delle sottomurazioni, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, formazione di vespai, con mantenimento delle forme e dei materiali;
 - Consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti e alterazioni di forma e materiali;
 - Inserimento degli impianti tecnologici senza alterare i caratteri distributivi dell'edificio;
 - Ripristino e consolidamento delle coperture e delle relative strutture di sostegno, con materiali originari, la sostituzione e orditura di nuovi solai, ove sia documentata l'impossibilità di recuperare quelli esistenti, nel rispetto delle altezze originarie;
 - Eliminazione dei corpi aggiunti di epoca recente, di carattere superfetativo, e ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo, esteso all'intera area pertinente all'edificio.
5. Gli interventi su edifici o aree vincolate ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39) e individuati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, sono sottoposti a parere preventivo dei competenti organi regionali e statali.

Art.2.2.5 **Risanamento Conservativo (RC)**

1. Per Risanamento Conservativo si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove, con esse compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Il Risanamento Conservativo è finalizzato principalmente al recupero funzionale e igienico di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la eventuale modifica dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri tipologici originari degli edifici stessi.
3. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, qualora il loro stato di

conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso, rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

4. Il recupero complessivo dell'edificio va inteso come conservazione non solo degli elementi esterni nel loro insieme (i fronti interni ed esterni e le coperture) ma anche delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di raggiungere standards abitativi adeguati.
5. A tal fine, oltre alle opere previste nel precedente art.2.2.4, sono ammessi i seguenti interventi :
 - interventi sull'impianto distributivo interno delle unità immobiliari;
 - addizione esterna di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori) solo per adeguamento alle norme antincendio e di superamento delle barriere architettoniche; tali addizioni dovranno prioritariamente interessare le aree, i prospetti secondari dell'edificio, salvaguardando i fronti di maggior pregio; l'intervento dovrà essere realizzato con tecniche e materiali coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio stesso;
 - integrazione edilizia di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità, nella misura massima di mc 75 o mq 25 di superficie utile (Sul) per unità immobiliare e, nel caso di edifici a destinazione produttiva, per il miglioramento delle condizioni di igiene del lavoro. Tali interventi sono da ricavarsi nelle porzioni inutilizzate dell'edificio o negli annessi ad esso collegati (stalle, fienili, legnaie), nei porticati, logge aperte e nei sottotetti, ove abitabili, senza modifiche della quota di gronda e di colmo delle coperture, nel rispetto formale e tipologico dell'edificio stesso, mantenendone in ogni caso, la riconoscibilità tipologica e formale.
6. Nell'ambito del recupero alle destinazioni d'uso abitative di volumi altrimenti destinati (stalle, fienili, legnaie, etc...), nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari, aperture e finiture, si dovranno scrupolosamente osservare i caratteri degli edifici di antica formazione che caratterizzano il luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a Restauro (R) rigoroso.
7. Gli interventi di Risanamento Conservativo sono assentiti secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia.
8. Gli interventi su edifici o aree vincolate ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39) e individuati ai sensi dell'art. 24, LR 56/77 smi, sono sottoposti a parere preventivo dei competenti organi regionali e statali.

Art.2.2.6 Ristrutturazione Edilizia

1. Per Ristrutturazione Edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta Denuncia di Inizio Attività. Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, sia quella prevista ed il titolo abilitativo è riferito ad entrambi gli interventi.
3. Per meglio specificare il contenuto generale, sopra enunciato, e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi presenti sul territorio comunale, in particolare nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione, ad ulteriore specificazione di quanto disposto dalla legislazione sovraordinata, sono da intendersi in termini prescrittivi, quale disciplina di uso locale, le seguenti tre classi di intervento:

Ristrutturazione Edilizia di Tipo A (RE1)

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Le opere, ed in particolare quelle riferite alle parti esterne degli edifici, di cui al precedente comma 6, 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.
8. Sono ammessi, (nei volumi di cui al comma 6), 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.
9. 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)

10. 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.
11. 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 ammesso il recupero di volumi rustici adiacenti all'edificio (stalle, fienili, legnaie, ect...) o di porticati purché accatastati e regolarmente autorizzati (fatte salve le specifiche prescrizioni per i Nuclei di Antica Formazione di cui all'art. 3.4.4);
 - 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.

Ristrutturazione Edilizia di Tipo C (RE3)

12. E' prevista negli ambiti in cui non si ritiene necessario conservare le caratteristiche tipologiche e formali del tessuto edilizio non riconoscibile di particolare pregio.
13. Rientrano in questa categoria gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con la stessa volumetria e sagoma, ai sensi e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 3, comma 1 lett. d), del "Testo Unico dell'Edilizia" (DPR 380/01 e s.m.i.).

Art.2.2.7 Demolizione senza Ricostruzione

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, è soggetta a 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 determinata dalla Demolizione di un edificio è soggetta alle specifiche prescrizioni previste dal PRGC.

Art.2.2.8 Demolizione con Ricostruzione

1. Sono da intendere di Demolizione con Ricostruzione gli interventi che prevedono la demolizione di edifici pericolanti e/o sprovvisti di caratteristiche tali da giustificarne, a giudizio dell'Amministrazione comunale, la conservazione e la loro successiva ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche originarie.
2. Negli interventi di Demolizione con Ricostruzione, il titolo abilitativo di demolizione sarà concesso contestualmente al titolo abilitativo relativo al progetto di intervento di ricostruzione.
3. L'intervento di Demolizione con Ricostruzione può anche essere consentito nel caso di crollo accidentale: si richiamano in tal caso le prescrizioni di cui all'art. 69 del R.E.

Art.2.2.9 Ampliamento e Sopraelevazione

1. Per Ampliamento o Sopraelevazione si intendono gli interventi 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.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di titolo abilitativo; se gli interventi di Ampliamento comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista ed il titolo abilitativo è riferito ad entrambi gli interventi.
3. Sono, in particolare, considerate come "Ampliamenti" le nuove opere, sulla stessa area di proprietà, funzionalmente connesse con impianti o insediamenti produttivi, già esistenti al momento dell'adozione del Progetto Preliminare del Piano Regolatore Generale Comunale, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni.

Art.2.2.10 Completamento

1. Per Completamento si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove edificazioni, su porzioni di territorio già parzialmente edificato ed infrastrutturato (Aree residenziali di completamento "Bc", Art. 3.3.3 NTA), in cui il PRGC detta specifiche prescrizioni relative agli indici, agli allineamenti, alle distanze, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di titolo abilitativo e, in casi particolari espressamente indicati nei successivi articoli di cui al Titolo III (in particolare per le destinazioni produttive e commerciali/terziarie/ricettive), il titolo abilitativo è subordinata a convenzione o ad atto d'obbligo unilaterale, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 49, comma 8, (rif. art. 5.1.4 NTA).

Art.2.2.11 Nuova Costruzione di Edifici Residenziali

1. Per Nuova Costruzione di Edifici Residenziali si intendono gli interventi di nuovo impianto rivolti alla utilizzazione di aree inedificate (Aree residenziali di nuova edificazione "C", art. 3.3.4 NTA), del tutto o in parte prive di opere di urbanizzazione, la cui realizzazione viene disciplinata dal relativo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE);
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di titolo abilitativo convenzionato (rif. art. 5.1.4 NTA).

Art.2.2.12 Nuova Costruzione di Edifici Produttivi, Terziari, Ricettivi

1. Per nuova costruzione di edifici a carattere produttivo-terziario-ricettivo, si intendono gli interventi di carattere autonomo rivolti alla utilizzazione di aree, inedificate o parzialmente edificate, con specifica destinazione d'uso urbanistica.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di titolo abilitativo edilizio e, se eseguiti in ambito sottoposto a SUE, di titolo abilitativo convenzionato (rif, artt. 5.1.3 e 5.1.4 NTA).

Art.2.2.13 Nuova Costruzione di Edifici Accessori

1. Sono da intendere come Nuove Costruzioni 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, 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 (ex leggi 1089/39 e 1497/39).
3. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e nelle Aree di Recupero, la nuova costruzione di edifici accessori è ammessa esclusivamente in sede di realizzazione di SUE o all'interno di Piani di Recupero, fatti salvi i disposti di cui all'art. 3.4.4 .
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, ne volume (V) ne 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 minima di ml 5,00; 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 Bc e C dove 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 seminterrate (con le limitazioni di cui al successivo art. 4.1.3, comma 7 inerenti le aree in Classe IId), 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.
11. Le costruzioni esistenti, purché autorizzate, destinate ad usi accessori alla residenza, possono subire interventi di trasformazione solo per essere adeguati alla presente normativa.
12. Ogni eccedenza alle dimensioni e ai parametri sopra fissati dovrà essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul), sia come volume (V).
13. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alle previsioni di PRGC per l'ambito dell'area omogenea in cui si collocano.
14. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono prescritte coperture a falde con manto in coppi o tegole in laterizio, in tutte le altre zone sono consentite sia le coperture a falda che quelle piane; su tutto il territorio comunale è vietata la posa in opera di strutture prefabbricate con finiture esterne in lamiera o in cemento non intonacato.
15. 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 di cui ai capitoli precedenti, comporta comunque anche l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza.
Per quanto concerne specifiche prescrizioni costruttive e funzionali, anche inerenti recinzioni, cancelli, accessi carrabili e pedonali, rampe etc..., si rimanda al Titolo V del R.E. approvato.
2. Sulle aree destinate dal PRGC ad ampliamenti di superficie utile (Sul) ed a nuovi interventi edificatori, non meno del 30% di superficie fondiaria (Sf), salvo le diverse prescrizioni contenute ai successivi articoli, dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile, con messa a dimora di alberi di essenze autoctone; per gli interventi di ristrutturazione la quota di superficie permeabile potrà essere ridotta, per giustificati motivi, a giudizio dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Art.2.3.2 Parcheggi Privati

1. Negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, con incremento di carico urbanistico, 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. 2.2.13) 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.
4. Nelle aree di parcheggio private, 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, 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 l'area di parcheggio si riferisce (rif. DM.LL.PP. 236/89, art. 8.2.3).

Art.2.3.3 Parcheggi Pubblici e d'uso pubblico

1. Negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione, 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, Capo 2° "Usi Pubblici" 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 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**

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 dal titolo abilitativo edilizio rilasciato a norma di legge e, in assenza o indeterminazione di tale atto, è derivata dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Art.2.4.2 Modifica della Destinazione d'Uso

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.
2. Costituisce mutamento di Destinazione d'Uso, subordinato a specifico titolo abilitativo, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) destinazioni residenziali;
 - b) destinazioni produttive industriali e artigianali, comprese le attività di commercializzazione annesse;
 - c) destinazioni commerciali e di servizio privato, pubblico o di uso collettivo, ivi compresi i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio, le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;
 - d) destinazioni direzionali;
 - e) destinazioni ricettive e/o per il soggiorno temporaneo;
 - f) destinazioni agroturistiche e ricreative in area agricola;
 - g) destinazioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale, comprese quelle residenziali degli operatori a titolo principale;
 - h) destinazioni di tipo agroindustriale e relative agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.
3. Non sono subordinati a titolo abilitativo, di cui al comma precedente, i mutamenti di Destinazione d'Uso degli edifici, o di parte di essi, relativi ad unità non superiori a mc 700, purché compatibili con le NTA del PRGC, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 48, comma 1, lettera a).
4. 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 le varie aree omogenee, anche in rapporto alla superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio interessato dall'intervento.
5. 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.
6. 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 e aree omogenee**

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, ciascun ambito di destinazione d'uso è distinto in aree con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso, cui corrisponde la seguente classificazione:

a) **Uso Pubblico:**

- Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Aree a servizio degli impianti urbani

b) **Uso Residenziale:**

- Aree residenziali consolidate (Bs)
- Aree residenziali di completamento (Bc)
- Aree residenziali di nuova edificazione (C)
- Aree a verde privato di pertinenza residenziale
- Nuclei di Antica Formazione (A)
- Aree residenziali di recupero

c) **Uso Produttivo (Industriale, Artigianale):**

- Aree occupate da impianti industriali esistenti e di completamento
- Aree produttive di nuovo impianto (D)
- Aree del polo estrattivo (De)
- Aree per il deposito di mezzi d'opera
- Aree produttive/artigianali interne all'abitato

d) **Uso Terziario/Commerciale:**

- Aree terziarie/commerciali esistenti e di completamento (M)
- Aree per attrezzature commerciali ed artigianali di nuovo impianto (MD)
- Aree per impianti di distribuzione carburanti
- Aree per attività ricettive/ricreative (R)

f) **Usi Agricoli:**

- Aree agricole (E)
- Aree agricole di salvaguardia (E1)
- Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)

g) **Usi Impropri**

CAPO 2° USI PUBBLICI**Art. 3.2.1 Aree per i 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, sono definite le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, con specifiche destinazioni d'uso.
2. Tali aree sono puntualmente individuate negli elaborati cartografici di PRGC: quelle il cui reperimento è previsto in sede di formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) possono essere rilocalizzate all'interno dei perimetri esclusivamente nell'ambito di un progetto di unitario di S.U.E. esteso a tutto il perimetro e concordato con l'Amministrazione Comunale.
3. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, di cui al comma precedente, dovrà essere pubblica e la loro 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.
4. 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.
5. Su tali aree sono previste attuazioni di servizi e attrezzature da parte dell'Amministrazione Comunale o di Enti Pubblici.
6. 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.
7. L'attuazione di servizi e attrezzature, di carattere religioso, è ammessa con semplice titolo abilitativo all'interno dei relativi ambiti individuati dal PRGC.
9. 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.
10. Le Tavole di PRGC individuano puntualmente con specifica simbologia ("P TIR") l'area esistente, e quella prevista per la rilocalizzazione, dell'area di sosta attrezzata per gli autotreni ed autoarticolati con origine/destinazione le aree produttive: l'area prevista di rilocalizzazione potrà essere attuata a seguito della realizzazione degli svincoli del nuovo asse viario tangenziale.

11. Le specifiche destinazioni d'uso per le aree di cui al comma 1 del 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.
12. 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 250 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 (D.M. 1444/68, L.R. 56/77 smi);
 - 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.

Art. 3.2.3 Aree a servizio degli insediamenti produttivi industriali e artigianali

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. 3.5.3: 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. 3.5.2: 10% Sf (superficie fondiaria) di pertinenza degli interventi medesimi,, con riferimento alla L.R. 56/77 smi, art. 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 nei titoli abilitativi convenzionati.
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 (rif. artt. 3.5.2 NTA), successivamente all'adozione del Progetto preliminare di PRGC, il rilascio di titoli abilitativi edilizi 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 12 del precedente art. 3.2.1.

Art. 3.2.4 Aree a servizio degli insediamenti terziari/commerciali

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 NAF (art. 3.4.1 e sgg.), in “aree residenziali di recupero” (art. 3.4.5), 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 s.m.i., nel rispetto dell’art.8 delle “Disposizioni attuative” approvate con D.C.C. n° 4 del 25/02/2010 nell’ambito dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita / riconoscimento di addensamenti e localizzazioni commerciali” allegate alle presenti N.T.A.,
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 all'interno dei centri storici (NAF), nelle aree di recupero edilizio e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano, in edifici esistenti e/o nel sottosuolo, 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 nei titoli abilitativi convenzionati.
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. L'Amministrazione comunale potrà richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature, di cui al comma 1, non disciplinate dal presente articolo e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste (rif. LR 56/77 smi, art. 21, comma 2).
8. Nelle aree terziarie/commerciali e ricettive/ricreative esistenti e di completamento (rif. successivo Capo 6° NTA), successivamente all'adozione del Progetto preliminare di

PRGC, il rilascio di titoli abilitativi edilizi 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.

9. 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 12 del precedente art. 3.2.1.
10. 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 depurazione acque reflue, 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, nonché dagli ambiti normativi di completamento e di nuovo impianto, dove vi sia presenza continuativa di persone.

Art. 3.2.6 Aree per la viabilità su gomma (rete stradale)

1. Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze ed i relativi spazi di servizio (piazzole di sosta, marciapiedi, opere spartitraffico, aree per rifornimento, 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 richiesta 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 qualora siano contenute entro i limiti delle relative fasce di rispetto.
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; la sezione netta della carreggiata si riduce a ml 6,50 (ml 3,25 per corsia) in caso di previsione e realizzazione contestuale di margini esterni attrezzati con fasce multifunzionali (percorsi pedonali e ciclabili a raso) di larghezza non inferiore a ml 1,70 per lato con una larghezza totale della piattaforma stradale di ml 9,90 (segnaletica orizzontale compresa).

CAPO 3° USI RESIDENZIALI**Art.3.3.1 Norme Generali per le Aree a destinazione residenziale**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione residenziale le parti del territorio urbanizzato, individuate dal PRGC, caratterizzate dalla prevalenza della destinazione d'uso residenziale.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione residenziale è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - a) che l'intervento previsto, sulla base delle disposizioni di carattere generale indicate all'art. 2.2.1 NTA, sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista, nei limiti e con le specificazioni normative relative alle diverse aree di intervento di PRGC di cui al presente capitolo;
 - b) che siano verificati i titoli di proprietà e l'eventuale incidenza di vincoli e servitù operanti sull'area di intervento;
 - c) che vi sia la possibilità di accesso, diretto o tramite strade private, alla viabilità pubblica, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia;
 - d) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento delle acque luride e dei rifiuti solidi urbani (RSU) e assimilabili, nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - e) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita per ogni ambito normativo, con riferimento al precedente art. 3.2.2 NTA.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto

3. Per destinazioni d'uso proprie si intendono la residenza e gli annessi alle funzioni residenziali, quali le autorimesse, i locali di deposito, i locali tecnici e di servizio.
4. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono:
 - a) le attività artigianali di servizio compatibili con la residenza, non nocive né moleste, fino ad un massimo del 40% della Sul (superficie utile lorda) dell'Unità di Intervento (ai sensi del comma 16, art. 1.2.2 Definizioni Generali), limitatamente ai piani terreni, interrati e seminterrati e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, e fino alla concorrenza della quota percentuale del 30% della Sul dell'Unità di Intervento negli ambiti normativi Bc e C di cui ai successivi art. 3.3.3 e 3.3.4.;
 - b) le attività terziarie e di servizio (con la relativa dotazione di aree per servizi, dove richiesto), quali:
 1. esercizio di arti e professioni;
 2. attività commerciali dettaglio nei limiti della programmazione urbanistica di settore vigente ("Disposizioni attuative" allegate, approvate con D.C.C. n° 4 del 25/02/2010);
 3. esercizi pubblici;
 4. attività terziarie e direzionali minute;

5. attrezzature ricettive;
6. sale di spettacolo;
7. sedi di associazioni;
8. attrezzature per attività culturali, sportive e ricreative;
9. servizi pubblici;
10. attrezzature di interesse comune o private di uso pubblico;

fino alla concorrenza della quota percentuale max. del 50% della Sul dell'Unità di Intervento (ai sensi del comma 16, art. 1.2.2 Definizioni Generali), negli ambiti normativi A (NAF) e Bs (art. 3.3.2) e fino alla concorrenza della quota percentuale del 30% della Sul dell'Unità di Intervento, senza limitazioni di localizzazione, negli ambiti normativi Bc e C di cui ai successivi art. 3.3.3 e 3.3.4.

Le destinazioni d'uso ammesse di cui ai precedenti numeri 7., 8., 9. e 10., possono essere ammesse anche in deroga alle quote percentuali max di SUL sopra definite, previa presentazione di un progetto unitario per l'intera Unità di Intervento di pertinenza, con specifico parere positivo rilasciato dall'Amministrazione comunale, sentita la Commissione Edilizia, e laddove previsto ai sensi della legislazione vigente, della Commissione locale del Paesaggio.

5. Fatte salve le disposizioni di cui all'ultimo capoverso del comma precedente, in ogni caso la destinazione residenziale non può risultare inferiore al 50% della Sul dell'Unità di Intervento. Tutte le destinazioni non elencate nei precedenti punti sono da considerarsi in contrasto.

Disposizioni particolari:

6. E' ammessa la modifica di destinazioni d'uso ai fini residenziali di fabbricati, presenti nelle aree a destinazione residenziale e destinati ad altro uso, purché accatastati o autorizzati, con le specificazioni contenute all'art. 2.4.1 NTA, e nel rispetto dei parametri di area normativa
7. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza, e limitatamente alla superficie utile lorda esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, con la possibilità entro tali limiti dimensionali di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse destinazioni d'uso non residenziali.
8. Edifici con destinazione d'uso non compatibile con le aree residenziali potranno essere mantenuti e consolidati ma non ampliati e, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso; 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 tali attività si fa riferimento a quanto previsto dalla LR 56/77 smi, art.53.
9. Sulle aree destinate dal PRGC a nuovi interventi edificatori e ovunque sono consentiti ampliamenti di superficie utile (Sul), le aree libere del lotto di pertinenza dovranno essere attrezzate a verde privato, per la quota minima del 30% di superficie fondiaria (Sf) , con riferimento all'art. 2.3.1 NTA, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile e drenante, con messa a dimora di alberi di essenze autoctone; per gli interventi di ristrutturazione la quota di superficie permeabile potrà essere ridotta, per

giustificati motivi, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 3.3.2 Aree residenziali consolidate (Bs)

Definizione:

1. Comprendono le aree 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 urbanizzazione e di riassetto ambientale

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.3.1, commi 3, 4, 5 NTA.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo provvedimento autorizzativo.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro (R)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Ristrutturazione Edilizia tipo A, B e C
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Demolizione con Ricostruzione
 - Ampliamento e Sopraelevazione
 - Nuova Costruzione di edifici accessori

Ove la configurazione planimetrica del lotto lo consenta ed esclusivamente al fine di soddisfare esigenze di sdoppiamento dei nuclei famigliari insediati, l'intervento di Ampliamento, nel rispetto dei parametri e dell'indice di densità fondiaria assegnato al relativo ambito Bs, potrà essere attuato attraverso la realizzazione di corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti; tale intervento non potrà, in ogni caso, costituire il presupposto per la formazione di un lotto urbanisticamente autonomo, e potrà essere autorizzato esclusivamente in presenza di specifico "atto d'obbligo unilaterale".

Eventuali 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, ad eccezione dei seguenti casi:

- ove la configurazione planimetrica del lotto lo consenta ed esclusivamente al fine di soddisfare esigenze di sdoppiamento dei nuclei famigliari insediati, nel rispetto dei parametri e dell'indice di densità fondiaria; tale intervento non potrà, in ogni caso, costituire il presupposto per la formazione di un lotto urbanisticamente autonomo, e potrà essere consentito esclusivamente in presenza di specifico "atto d'obbligo unilaterale".

- ove la configurazione planimetrica del lotto possa consentire all'intervento di nuova costruzione un accesso carraio diretto ed esclusivo sulla viabilità pubblica, già esistente o da realizzare con le caratteristiche di cui all'articolo 3.2.6, con sedime da cedere e/o da asservire ad uso pubblico.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi di seguito riportati, con le specificazioni relative ad ogni tipo di intervento di cui all'art. 2.2.1 e sgg. NTA, e nel rispetto della Superficie coperta (Sc) esistente e comunque con un rapporto massimo ammissibile non eccedente il 35 % della Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza:

Bs 2 = If: 2 mc/mq,

H max: 11,80, Np: 3 (oltre ad eventuale piano terra non adibito a residenza di altezza netta interna minore di mt. 2,70)

D: non inferiore a 10 m. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti,

Dc: non inferiore a 5 m., Ds: non inferiore a 5 m.

Bs 1,5 = If: 1,5 mc/mq,

H max: 8,80, Np: 2 (oltre ad eventuale piano terra non adibito a residenza di altezza netta interna minore di mt. 2,70)

D: non inferiore a 10 m. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti,

Dc: non inferiore a 5 m., Ds: non inferiore a 5 m.

Bs 1 = If: 1 mc/mq,

H max: 8,80, Np: 2 (oltre ad eventuale piano terra non adibito a residenza di altezza netta interna minore di mt. 2,70)

D: non inferiore a 10 m. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti,

Dc: non inferiore a 5 m., Ds: non inferiore a 5 m.

Bs 0,6 = If: 0,6 mc/mq,

H max: 8,80, Np: 2 (oltre ad eventuale piano terra non adibito a residenza di altezza netta interna minore di mt. 2,70)

D: non inferiore a 10 m. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti,

Dc: non inferiore a 5 m., Ds: non inferiore a 5 m.

Disposizioni particolari:

6. La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è consentita senza limitazioni localizzative all'interno del lotto di pertinenza mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale.
7. Nel caso di ampliamenti e completamenti in aderenza a fabbricati esistenti o quando la composizione urbana privilegi 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 5.
8. 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 mt. 3,00 da misurarsi in riferimento al punto più alto di copertura ed altezza interna media minore di mt. 2,70.
9. 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 pareti finestrate del sopralzo e pareti antistanti non risulti inferiore a ml. 10,00.
 10. Per edifici esistenti con pareti poste a meno di mt. 10,00 da edifici antistanti è consentito l'eventuale sopralzo di un piano all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purchè la distanza fra le pareti finestrate del sopralzo e le pareti antistanti sia non inferiore a mt. 10,00.
 11. E' consentito il recupero di volumi esistenti con pareti poste a meno di mt. 5,00 dai confini o a meno di mt. 10,00 da pareti antistanti, con l'esclusione di nuove aperture su tali pareti.
 12. 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, con riferimento ai parametri ed alle disposizioni specifiche dell'ambito Bs in cui sono collocate.

Art. 3.3.3 Aree residenziali di completamento (Bc)

Definizioni:

1. Comprendono i lotti con prevalente destinazione residenziale, interclusi e/o di frangia al tessuto edilizio consolidato, non edificati o parzialmente edificati, puntualmente individuati nelle Tavole di PRGC (B + indicatore numerico), e collocati su parti di territorio già interessato da edificazione e da opere di urbanizzazione, al fine di completare il tessuto urbano, ovvero di favorire la ricucitura dei tessuti marginali non definiti.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art.3.3.1, commi 3, 4, 5 NTA.

Modalità di Intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo provvedimento autorizzativo ai sensi delle vigenti leggi.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e segg. sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro (R)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Ristrutturazione Edilizia tipo A, B e C
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Demolizione con Ricostruzione
 - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti indicati al successivo comma 6)
 - Completamento (costruzione di nuovi edifici residenziali)
 - Nuova Costruzione di Edifici Accessori (nei limiti indicati al successivo comma 7)

Parametri:

- 5.. Tutti gli interventi ammessi devono fare riferimento ai parametri indicati al comma 5 dell'articolo precedente, con riferimento alla specifica individuazione cartografica nelle Tavole di PRGC.

Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione, successivi all'intervento di Completamento sono consentiti unicamente nel rispetto della Superficie coperta (Sc) massima ammessa e dell'Indice di densità edilizia fondiaria (If) del relativo ambito.
7. La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è ammessa esclusivamente in aderenza all'edificio primario, o nel sottosuolo (con le limitazioni di cui al successivo art. 4.1.3, comma 7 inerenti le aree in Classe II_d), nel rispetto della quota di superficie permeabile prescritta, di cui all'art. 3.3.1, comma 9, NTA, con le specificazioni di cui all'art. 2.2.13 NTA.

Art. 3.3.4 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 di nuova edificazione.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art.3.3.1, commi 3, 4, 5, NTA.

Modalità di Intervento

3. Nelle aree residenziali di nuova edificazione, puntualmente indicate nelle cartografie di PRGC (C + indicatore numerico), gli interventi sono subordinati alla redazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), per l'intero comparto perimetrato; l'ambito C4 può essere attuato anche tramite due distinti "stralci" aventi quale divisione interna la mezzera della prevista nuova viabilità; gli ambiti C6 e C9 possono presentare una proposta di SUE unitario che preveda una diversa redistribuzione delle aree a standards; esclusivamente negli ambiti C11, C12, C15 e C16, gli interventi possono essere attuati anche con intervento edilizio diretto mediante titolo abilitativo convenzionato.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e segg. sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro (R)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Ristrutturazione Edilizia tipo A, B e C
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Demolizione con Ricostruzione
 - Ampliamento e Sopraelevazione
 - Nuova Costruzione di Edifici Residenziali
 - Nuova Costruzione di Edifici Accessori (nei limiti indicati al successivo comma 11)

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai seguenti parametri:

It (indice di densità territoriale): 1 mc/mq
(0,8 mc/mq per il comparto C9 e l'area PEEP)

Rc (rapporto di copertura): 1/3

H max: 11,80, Np: 3 (oltre ad eventuale piano terra non adibito a residenza di altezza netta interna minore di mt. 2,70)

D: non inferiore a 10 m. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti,

Dc: non inferiore a 5 m., Ds: non inferiore a 10 m., 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) e/o il titolo abilitativo convenzionato, deve prevedere la completa cessione delle aree destinate a nuova viabilità e comprendere all'interno del comparto perimetrato le dotazioni di standards per verde e parcheggi pubblici nella misura indicata nelle Tavole di PRGC; tali dotazioni di standards, nei limiti di legge, possono anche essere asservite ad uso pubblico in alternativa alla cessione; qualora la dotazione di standard complessiva del comparto risulti inferiore a 25 mq per abitante insediabile, le quote residue di standards per servizi, di cui all'art. 21 della LR 56/77 smi, potranno essere monetizzate sulla base di specifico computo metrico analitico.
7. I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati con riferimento alla L 122/89.
8. Nell'attuazione degli interventi sono da intendersi come prescrittive le previsioni varie 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.
9. Nell'area soggetta al Piano per L'Edilizia Economico Popolare (PEEP), puntualmente indicata in PRGC, ogni intervento è regolato con riferimento alle leggi 167/62, 247/74 ed alla LR 56/77 smi, art. 41. Con riferimento alle specifiche tutele di cui al successivo art. 4.1.3, comma 8, l'attuazione del comparto PEEP è subordinata alla realizzazione, prima del rilascio dell'agibilità di qualsiasi edificio, della viabilità prevista a sud del comparto, con piano stradale in rilevato ad una quota non inferiore ai 127 m.s.l.
10. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione, successivi all'intervento di nuovo impianto, sono consentiti unicamente nel rispetto della Superficie coperta (Sc) massima ammessa e dell'Indice di densità edilizia territoriale (It) del relativo ambito C.
11. La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è ammessa esclusivamente in aderenza all'edificio primario, o nel sottosuolo (con le limitazioni di cui al successivo art. 4.1.3, comma 7 inerenti le aree in Classe II d), nel rispetto della quota di superficie permeabile prescritta, di cui all'art. 3.3.1, comma 9, NTA, con le specificazioni di cui all'art. 2.2.13 NTA.
12. L'attuazione del comparto C9 è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - gli edifici ed i fabbricati accessori potranno essere realizzati esclusivamente sull'area esterna alla fascia di rispetto del pozzo;
 - la superficie ricompresa nel perimetro della fascia di rispetto del pozzo deve comunque garantire la permeabilità del suolo.

Art.3.3.5 Aree a verde privato di pertinenza residenziale

Definizione:

1. Le tavole di Piano classificano con tale destinazione, le aree prevalentemente destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati annessi alle residenze contigue; con la sola eccezione di cui al successivo comma 2, è preclusa qualsiasi possibilità di utilizzo a fini edificatori delle superfici fondiari classificate in tali zone.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. In tali zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di box per auto o di locali per ricovero attrezzi, con altezza massima all'estradosso della copertura di ml. 3,00 ed altezza interna media minore di ml. 2,70, in misura massima di mq. 25 per ogni unità edilizia a cui è asservito il verde privato.
Gli edifici esistenti in tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, potranno essere sistemati con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino aumento della superficie utile.
3. E' inoltre consentita l'installazione di serre a servizio del fondo, nonché di attrezzature sportive private pertinenziali (campi da tennis, piscine, campi da gioco) che comunque mantengano un rapporto di permeabilità dell'area superiore al 50%

Disposizioni particolari:

4. E' fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature d'alto fusto esistenti; eventuali modificazioni del suolo debbono comunque essere finalizzate al miglioramento complessivo dell'assetto vegetale e drenante dell'area.

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

Art.3.4.1 **Norme generali per i Nuclei di Antica Formazione (A)**

Definizione:

1. Il PRGC definisce come Nuclei di antica formazione (NAF) gli ambiti di impianto urbanistico originario, nei quali il tessuto edilizio e la maglia viaria mantengono caratteri storici, artistici, ambientali e documentari da salvaguardare nei loro caratteri originali; tali ambiti sono il “Centro storico” ed i “Nuclei rurali di antica formazione” (costituiti dalle cascine Camerona e Fraschè), perimetrati nelle Tavole P.3 del PRGC, con specifiche modalità di intervento riportate sulla Tavola P.4.

Destinazioni d’uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Nell’ambito del “Centro Storico” per le destinazioni d’uso proprie, ammesse ed in contrasto, si fa riferimento all’art. 3.3.1, commi 3, 4, 5; negli ambiti dei “Nuclei rurali di antica formazione” le destinazioni d’uso proprie sono quelle agricole con riferimento all’art. 3.7.1: in caso di cessazione dell’attività e/o di dismissione dell’uso agricolo dei fabbricati, sono ammesse le destinazioni d’uso di cui all’art. 3.3.1, commi 3, 4, 5, anche da parte di soggetti non operanti in agricoltura.

Disposizioni particolari:

3. Ogni intervento, edilizio od urbanistico esecutivo, negli ambiti di cui al presente articolo, indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche assegnate dal PRGC, deve fare riferimento alle norme e prescrizioni contenute, oltre che nel presente, nei successivi articoli 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4.
4. Gli ambiti territoriali, di cui al comma 1 del presente articolo, sono classificati di categoria “A” con riferimento al DM 2.4.68 n° 1444 e “Zone di recupero” ai sensi della LS 457/78, articoli 27 e seguenti; sono inoltre perimetrati in relazione ai disposti della LR 56/77 smi, articolo 24.
5. In tali ambiti 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. Il PRGC individua quali elementi qualificanti di progetto negli ambiti territoriali di cui al comma 1 del presente articolo:
 - a) la valorizzazione del tracciato, in ambito urbano, della Roggia Cerana e delle cortine edilizie di affaccio su tale spazio pubblico;
 - b) la tutela e la valorizzazione del sistema delle corti ed in particolare la continuità “spazio pubblico – androne – corte passante” che ancora interseca le fitte cortine edilizie negli isolati della fascia esterna del Centro storico, assumendo tale sistema quale matrice di caratterizzazione della struttura morfologica urbana ed elemento progettuale indispensabile per una possibile dilatazione dello spazio pubblico;

- c) la riorganizzazione della viabilità, della sosta, del verde e dell'arredo degli spazi pubblici;
 - d) la riabilitazione tipologica degli spazi privati posti in diretta continuità con gli spazi pubblici.
7. In particolare, per l'ambito di cui al punto a) del precedente comma, (che individua l'"affaccio" urbano sul tracciato della Roggia, compreso tra L.go S.Rocco a nord e la Chiesa della Madonna a sud), l'Amministrazione Comunale 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.

Art.3.4.2 Modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione

Tipi di Intervento:

1. In assenza di Piano di Recupero, con intervento edilizio diretto, su tutte le unità edilizie a carattere primario sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo "A" (RE1), nel rispetto delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo successivo.
2. Nell'ambito del "Centro Storico", fatte salve le disposizioni di cui al successivo comma, è altresì consentita la Ristrutturazione Edilizia di tipo "B" (RE2); lo stesso tipo di intervento, nei "Nuclei rurali di antica formazione", è ammesso esclusivamente in casi particolari, su edifici di recente costruzione o su edifici accessori che non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive di valore ambientale o documentario, sulla base di esplicito e motivato parere della Commissione Edilizia.
3. In particolare nelle unità edilizie puntualmente individuate con riferimento numerico alla Tav. P.4 del PRGC ed elencati al successivo comma 17, sono consentiti esclusivamente interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo "A" (RE1); tali interventi di trasformazione dovranno salvaguardare i particolari costruttivi e gli elementi architettonici di valore storico documentario specificatamente individuati, con le tecniche e le attenzioni proprie del Restauro e Risanamento Conservativo (RC) e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 3.4.3.

Disposizioni particolari

4. Negli edifici di recente costruzione, od in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico-architettonici ed ambientali preesistenti, gli interventi consentiti di cui al precedente comma 2, debbono essere indirizzati a ripristinare per quanto possibile i caratteri edilizi, morfologici e di prospetto dell'impianto storico in cui si inseriscono.
5. Nelle aree dei N.A.F., così come perimetrare dal PRGC, possono essere formati Piani di Recupero 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.
6. 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.
7. L'unità minima di intervento per la formazione di un Piano di Recupero (PdR) è definita dalla singola unità edilizia catastalmente definita; nell'accoglimento di proposte di PdR presentate dai privati concernenti più unità edilizie, l'Amministrazione Comunale dovrà favorire gli interventi spazialmente riferiti a comparti omogenei quali cortili e corti interne, cortine edilizie omogenee etc..

8. Il PRGC individua alla Tav. P.4 i “comparti di recupero” per i quali viene definito cartograficamente il perimetro del comparto minimo funzionale da sottoporre a PdR; nell’ambito della “Cascina Frascchè” tale comparto minimo coincide con la stessa perimetrazione di NAF.
9. 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.
10. Nei Piani di Recupero proposti dai privati, il volume di inviluppo edificato a fine intervento dovrà essere pari a quello preesistente, comprendendo in quest’ultimo anche il volume di inviluppo degli edifici accessori, con le limitazioni di al successivo articolo 3.4.4, ma con esclusione tassativa delle superfetazioni.
11. L’incremento di volume “V”, così come definito all’articolo 1.2.1 comma 8 NTA, è consentito esclusivamente recuperando una maggior S.U.L. all’interno del volume di inviluppo dei fabbricati esistenti.
12. Gli eventuali interventi di demolizione con ricostruzione, possibili esclusivamente nei Piani di Recupero, 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.
13. 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.
14. Gli interventi previsti dai PdR che, oltre a modificare il perimetro e la sagoma dei fabbricati, comportano una traslazione del sedime del fabbricato nel comparto di intervento, sono consentiti esclusivamente con Piano di Recupero esteso a tutta la corte unitaria e/o all’ambito omogeneo in cui è collocata l’unità edilizia in oggetto.
15. Gli interventi che prevedono l’eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue debbono essere finalizzati al ripristino del disegno originario e coerente delle corti con i caratteri storico-architettonici locali.
16. Il recupero, per le destinazioni d’uso ammesse, della volumetria relativa ai due perimetri cartografati quali “rudere” nelle tavole di analisi (rispettivamente in via Castello ed in via Circonvallazione), è consentito esclusivamente previa formazione ed

approvazione di uno specifico Piano di Recupero: in tal caso la consistenza volumetrica e l'impianto tipologico dei fabbricati preesistenti dovranno essere attestate da testimonianze certe e documentali.

17. Le unità edilizie, di cui al precedente comma 3, puntualmente individuate con riferimento numerico alla Tav.P.4 del PRGC, sono le seguenti:
- 1 Edificio ex Setificio, corpo principale prospettante su Via DiDio e ali prospettanti sulla corte interna
 - 2 Edificio ex Setificio corpo prospettante su Via Filanda
 - 3 Edificio rurale (cassero), limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio
 - 4 Edificio rurale (cassero), limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio
 - 5 Edificio rurale (cassero), limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio
 - 6 Edificio civile, limitatamente alla tessitura muraria del fronte est prospettante la corte di Via Tornielli 33
 - 7 Edificio scolastico, ex Filanda
 - 8 Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Piazza Libertà
 - 9 Edificio civile, limitatamente al fronte su corte per le parti con archi e loggiato
 - 10 Edificio civile, facciata e porticato prospettanti su Piazza Libertà
 - 11 Edificio rurale (cassero), datato 1884, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio
 - 12 Edificio civile ex tessitura “Cerrus”, limitatamente alla facciata prospettante su Via Castello
 - 13 Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Piazza Libertà
 - 14 Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante sulla corte interna
 - 15 Edificio accessorio (rimessa), tipologia di interesse documentario con colonne ed archi
 - 16 Edificio civile, limitatamente al fronte con loggiato prospettante sulla corte interna
 - 17 Edificio civile, fronte sulla corte interna con androne e ballatoi in legno
 - 18 Edificio civile, fronte sulla corte con porticato e loggiato
 - 19 Edificio civile, fronte sulla corte con porticato e loggiato
 - 20 Edificio rurale, tipologia di interesse documentario con griglie di aerazione in laterizio
 - 21 Edificio rurale, tipologia di interesse documentario con griglie di aerazione in laterizio
 - 22 Edificio civile, datato 1869, tipologia di interesse documentario con scala esterna e ballatoi in legno
 - 23 Edificio civile, ex “Dopolavoro Umberto I”, limitatamente alla facciata prospettante su Via Cavour
 - 24 Edificio civile, limitatamente al fronte su corte con portico ad archi (ostruiti con tamponamento)
 - 25 Edificio civile, tipologia di interesse documentario con ballatoi in legno
 - 26 Edificio rurale, prospettante su Via S.Giorgio, tipologia di interesse documentario
 - 27 Edificio civile, limitatamente al mantenimento della apertura ogivale posta sul fronte prospettante su corte
 - 28 Edificio civile, limitatamente alle facciate prospettanti sulle Via Matteotti e Ramati
 - 29 Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Via Matteotti
 - 30 Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio
 - 31 Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Via Matteotti
 - 32 Edificio civile, facciata prospettante Via Besozzi
 - 33 Edificio ex “Asilo”
 - 34 Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Via Besozzi
 - 35 Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Via Besozzi
 - 36 Edificio civile con cassero, tipologia di interesse documentario
 - 37 Edificio civile, fronte sulla corte interna con ballatoi in legno
 - 38 Edificio civile, fronte sulla corte interna con ballatoi in legno
 - 39 Edificio ex “Convento”, con particolare attenzione al portale su Via Streglia ed al porticato interno
 - 40 Edificio ex “Convento”, con particolare attenzione al porticato interno
 - 41 Edificio rurale, con particolare attenzione al portale su Via Streglia ed alle aperture ad arco sulla corte
 - 42 Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio sul fronte prospettante Via Strglia
 - 43 Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio sul fronte prospettante Via Strglia
 - 44 Edificio rurale, limitatamente alla griglia di aerazione in laterizio sul fronte prospettante la Roggia Cerana
 - 45 Edificio civile, limitatamente al muro di recinzione localizzato sul lato prospettante la Roggia Cerana
 - 46 Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio sul fronte prospettante Via Cascina Rosa
 - 47 Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio sul fronte prospettante Via Cascina rosa
 - 48 Edificio rurale, porticato archi e modanature, in località Cascina Cameroni
 - 49 Edificio rurale, porticato archi e modanature, in località Cascina Cameroni
 - 50 Edificio rurale di organario impianto con affresco, in località Cascina Frascè.

Art.3.4.3 Prescrizioni edilizie per i Nuclei di Antica Formazione

Definizione:

1. Le prescrizioni contenute nei commi seguenti forniscono le indicazioni di carattere edilizio per tutti gli interventi sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione: tali prescrizioni sono da intendersi integrative dei contenuti del R.E. approvato.

Disposizioni particolari:

2. Tutti gli interventi che comportano la trasformazione o la manutenzione, esterna e/o interna degli edifici, dovranno essere eseguiti e completati a perfetta regola d'arte con particolare cura per le finiture ed il decoro delle parti in vista; in particolare:
 - a) il ripristino o la sostituzione di tutti i manti di copertura dovrà essere realizzato con coppi o con tegole in laterizio, di tipo e colore tradizionale;
 - b) il ripristino o la sostituzione di tutte le facciate interne o esterne dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie; sono da conservare o ripristinare le facciate in mattoni a vista mentre in tutti gli altri casi, è prescritto l'uso dell'intonaco tradizionale a raso, nei colori tenui e tipici della zona, con esplicito divieto di utilizzare intonaci di tipo diverso, di colori anomali e di rivestimenti; il ripristino, la sostituzione o la nuova posa di zoccolo, dovrà essere realizzato in rivestimento lapideo tipico, in lastre verticali di altezza compresa tra 60 e 90 cm..
 - c) il ripristino o la sostituzione dei piani di calpestio di scale esterne, balconi, ballatoi, terrazze, logge o porticati dovrà essere realizzato in serizzo o in altro rivestimento lapideo tipico della tradizione costruttiva locale;
 - d) negli edifici soggetti ad interventi di Risanamento conservativo (RC), i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno mentre negli altri edifici potranno essere utilizzati anche serramenti esterni metallici opportunamente colorati (con l'esclusione esplicita di serramenti in alluminio anodizzato);
 - e) tutte le inferriate, di tipo tradizionale ad aste incrociate o con motivi decorativi di altro tipo, presenti nelle finestre ed aperture degli edifici originari dovranno essere riproposte anche nel caso in cui sia consentita la mutazione delle stesse in posizione, dimensione e numero;
 - f) negli edifici soggetti ad intervento di Risanamento Conservativo (RC) i portali ed i portoni dovranno essere realizzati in legno mentre negli altri edifici potranno essere utilizzati serramenti metallici, opportunamente colorati (con l'esclusione esplicita di serramenti in alluminio anodizzato), avendo cura di mantenere le forme tradizionali; i motivi ornamentali sono ammessi unicamente se presenti negli elementi originari;
 - g) negli edifici soggetti ad intervento di Risanamento Conservativo (RC) è esplicitamente vietato l'uso di tapparelle o serrande mentre negli altri edifici non è consentito l'uso di serrande metalliche;
 - h) ogni intervento dovrà prevedere la conservazione o il ripristino di tutto l'apparato decorativo, esterno ed interno, e di tutti gli elementi architettonici significativi presenti nell'edificio.
3. E' fatto esplicito divieto di alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali:
 - a) sopralzi, volumi aggettanti, porticati e terrazze a sbalzo o comunque aggiunti al volume di involucro dell'edificio;

- b) scale esterne, balconi, ballatoi e loggiati, con divieto assoluto per gli edifici sottoposti a RC e, in tutti gli altri casi, divieto limitato alle sole facciate prospettanti gli spazi pubblici; in quest'ultimo caso la Commissione Edilizia potrà estendere il divieto anche alle facciate secondarie qualora non venga garantita una soluzione progettuale formalmente ordinata;
 - c) la chiusura di scale esterne, balconi, ballatoi, loggiati, porticati e terrazze, con elementi di tamponamento e/o copertura di natura precaria; è ammessa la chiusura di porticati eseguita a perfetta regola d'arte e con serramenti in legno o metallo verniciato (con l'esclusione esplicita di serramenti in alluminio anodizzato) e vetrate rigorosamente trasparenti;
 - d) balconi, ballatoi, terrazze, ecc. anche se parziale e/o a titolo provvisorio; è ammessa la sola realizzazione di pergolati costituiti esclusivamente da elementi orizzontali frangisole e da montanti di sostegno in legno o metallo verniciato (con l'esclusione esplicita di elementi in alluminio anodizzato), e comunque privi di elementi di tamponamento e copertura.
4. Negli edifici sottoposti a RC non è ammessa la realizzazione di abbaini o altri tipi di aperture nelle falde del tetto; in tutti gli altri casi è ammessa la realizzazione di abbaini e di terrazzi ricavati all'interno della linea della falda inclinata e comunque in misura non superiore ad 1/5 della superficie della falda interessata misurata in proiezione orizzontale; la realizzazione dovrà accordarsi con i valori architettonici ed ambientali dell'edificio e la superficie vetrata, ricavabile anche mediante lucernari in falda, dovrà essere quella strettamente necessaria a dotare i locali del sottotetto, qualora abbiano caratteristiche di abitabilità, del rapporto aero-illuminante prescritto.
5. Qualora le condizioni tipologiche e strutturali dell'intervento non consentano una diversa soluzione progettuale, è ammessa la realizzazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e di locali cucina con ventilazione forzata.
6. E' concessa in generale la possibilità di inserire scale e impianti tecnici interni, purché nel rispetto di tutte le altre prescrizioni edilizie relative a ciascun edificio, con la tassativa esclusione, comunque, dei volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti o previste.
7. E' fatto specifico obbligo di:
- a) conservare tutte le strutture orizzontali voltate e quelle in legno; è obbligatorio rimettere in vista le strutture voltate con eliminazione di eventuali controsoffittature esistenti;
 - b) conservare l'intero apparato decorativo esterno ed interno dell'edificio (portali, soprapporte, rosoni, cornici, cornicioni, marcapiani, fregi, lesene, affreschi, pitture, decorazioni, sculture, bassorilievi, etc.);
 - c) conservare le emergenze architettoniche puntuali quali antichi pozzi, muri, griglie di aerazione, scenari, edicole, lapidi, antichi comignoli, portici, etc... nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se ritenute, a giudizio della Commissione Edilizia, significative o di valore documentario;
 - d) mantenere i passaggi esistenti, e di fattura originaria, che mettano in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza, con particolare riferimento ai percorsi cartografati nella Tav. P.4;

- e) mantenere gli androni esistenti: gli eventuali interventi sugli orizzontamenti del primo piano fuori terra non possono in ogni caso modificare la luce interna degli androni stessi ed in particolare di quelli voltati.
8. Tra i lotti di proprietà è vietato realizzare recinzioni o divisioni di tipo pieno per un'altezza superiore a ml 0,60 fuori terra salvaguardando, comunque, la continuità dei percorsi individuati alla tavola P.4 del PRGC e fatti salvi i diritti di passo acquisiti.
9. Negli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1), è fatto obbligo di mantenere le aperture esistenti per forma e posizione; in particolare è fatto obbligo di:
- eliminare le aperture anomale rispetto alla morfologia fondamentale della facciata e ripristinare quelle coerenti con tale morfologia, ma successivamente modificate o tamponate;
 - procedere ad un completo ripristino conservativo o manutentivo di tutte le parti che ne mostrino la necessità, qualora non presentino più i necessari requisiti di decoro o di rispetto dei valori architettonici e di sicurezza.
10. Esclusivamente negli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2), è ammessa la possibilità di mutare le aperture in dimensione, posizione e numero a condizione che:
- la soluzione progettuale proposta sia formalmente ordinata nel rispetto della facciata oggetto dell'intervento e, in caso di edificio facente parte di un fronte continuo, anche di quelle degli edifici adiacenti;
 - le nuove aperture siano coerenti per forma, posizione e numero con la morfologia originaria della facciata;
 - non compaiano o comunque vengano eliminate tracce esterne di tamponature;
11. Esclusivamente negli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2) è ammessa la possibilità di traslare i solai privi di valore architettonico; tale traslazione deve essere unicamente finalizzata al raggiungimento delle altezze minime previste dalle norme igienico – sanitarie.
12. In tutti gli interventi è fatto obbligo di conservare o ripristinare l'andamento dei tetti e l'inclinazione delle falde originari; è ammessa la formazione di falde inclinate in sostituzione di coperture piane esistenti purché venga ripristinata la continuità con le coperture contigue.
13. Nelle aree libere è vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di costruzione ed è fatto obbligo di rimuovere quelle eventualmente esistenti, anche di carattere precario e non rilevate in cartografia; in particolare, le aree interne alle corti omogenee e passanti, così come specificatamente cartografate alla Tavola P.4, non possono essere in alcun modo delimitate da recinzioni che ne impediscano il passaggio.
14. In tali aree è prescritto il mantenimento della percentuale di permeabilità del suolo non inferiore al 50% della superficie libera complessiva, mentre è rigorosamente vietato ogni intervento di asfaltatura; in caso di limitate dimensioni dell'area libera ed a giudizio della Commissione Edilizia, potrà essere consentito il rivestimento con uno strato di ghiaia. Inoltre:
- a) Gli interventi finalizzati alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne, al fine di contribuire al giusto decoro dell'ambiente, potranno essere realizzati

- esclusivamente con posa a secco di materiali caratteristici del luogo (come, ad esempio, ciottoli, cubetti lapidei squadrati a spacco, etc...); è inoltre ammesso l'utilizzo di masselli autobloccanti e comunque con tipologie che richiamino le pavimentazioni lapidee.
- b) E' sempre consentita la sistemazione a verde dell'area stessa: in tal caso, tuttavia, detta sistemazione dovrà avere carattere definitivo, con delimitazione delle aiuole e dei percorsi indispensabili per l'accesso agli edifici o per gli accessi carrai.
 - c) E' fatto obbligo assoluto di conservare tutte le piante di alto fusto o comunque di pregio, in particolare se isolate.
 - d) Le aree a verde attualmente destinate a prato, ad orti e a piccoli giardini dovranno essere mantenute tali, limitando eventualmente la pavimentazione ai soli percorsi indispensabili per l'accesso agli edifici o per gli accessi carrai.
 - e) Le aree eventualmente destinate a giardini privati, dotate di alberature pregiate di alto fusto o rimarchevoli dal punto di vista naturale ed ambientale, dovranno essere scrupolosamente conservate usando particolare cura alla salvaguardia di tutte le specie di piante, arbusti ecc. esistenti.
 - f) E' fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberi, se non in casi eccezionali espressamente autorizzati in base alla normativa vigente e con obbligo della sostituzione delle essenze abbattute con altre analoghe.
15. 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.
16. Qualora l'area versi in stato di abbandono, l'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia, per ragioni di decoro urbano e ambientale, potrà imporre alla proprietà la risistemazione della stessa; in questo caso avranno valore gli obblighi descritti per le aree a verde indicati ai precedenti commi del presente articolo.
17. Gli interventi di trasformazione edilizia previsti dai Piani di Recupero dovranno essere indirizzati a conservare o ripristinare l'unitarietà delle corti interne, evitando che ne venga ridotta la superficie complessiva o che ne venga modificata sostanzialmente la geometria.

Art.3.4.4 Edifici accessori nei Nuclei di Antica Formazione

Definizione:

1. Il presente articolo, ad ulteriore specificazione dell'art. 2.2.13, disciplina le modalità di intervento sugli edifici o fabbricati accessori esistenti (anche di consistenza precaria) nelle aree del Centro Storico; Il PRGC, con l'obiettivo del recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ammette tre diverse possibilità di intervento, puntualmente indicate alla Tavola P.4 del PRGC:
 - a) ristrutturazione con trasformazione d'uso;
 - b) mantenimento della destinazione accessoria;
 - c) demolizione senza ricostruzione.
2. Le prescrizioni relative a ciascuna delle modalità elencate sono espressamente indicate nei commi successivi: tutti gli interventi edilizi ammissibili sui fabbricati accessori debbono pertanto attenersi a tali prescrizioni.

a) Ristrutturazione con trasformazione d'uso

3. Riguarda edifici o fabbricati accessori che per la loro consistenza e collocazione possono essere trasformati in edifici primari a prevalente uso residenziale, con le destinazioni ammesse di cui all'art. 3.4.1 comma 2.
4. Gli interventi consentiti vanno dalla Manutenzione Ordinaria (MO) alla Ristrutturazione edilizia di tipo C (RE3), nel rispetto di tutte le normative di carattere igienico-edilizio e delle prescrizioni edilizie applicabili di cui all'articolo precedente.
5. 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 griglie di aerazione.
6. L'incremento di volume, è consentito esclusivamente ricavando una maggior S.U.L. all'interno del volume di inviluppo dei fabbricati esistenti: a tal fine, è da escludersi dal calcolo del volume di inviluppo, qualsiasi "sporgenza" esterna al perimetro ed alla sagoma dell'edificio, quali tettoie aperte, pensiline, sporti, etc....
7. Contestualmente alla ristrutturazione con trasformazione d'uso, deve obbligatoriamente essere ricavata al piano terreno degli edifici (e/o nelle aree libere di pertinenza, e/o nel sottosuolo) 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.
8. Gli eventuali interventi di demolizione con ricostruzione sono ammissibili solo ed esclusivamente in assenza di qualsiasi valore ambientale o documentario degli edifici in oggetto. 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. Nei "Nuclei rurali di antica formazione" gli interventi di demolizione con ricostruzione sono consentiti esclusivamente previa approvazione di specifico PdR riferito:
 - all'intero corpo di fabbrica ove si colloca l'intervento nell'ambito della "Cascina Camerona";
 - all'intera perimetrazione di NAF nell'ambito della "Cascina Fraschè".
10. 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.
11. 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 ambito omogeneo in cui è collocata l'unità edilizia in oggetto.

b) Mantenimento della destinazione accessoria

12. 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 box, autorimesse, ripostigli, portici, stenditoi, legnaie, centrali termiche, servizi igienici ecc.
13. Gli interventi devono tendere al mantenimento dei caratteri tipologici ed ambientali con particolare riferimento alle "prescrizioni edilizie" di cui all'articolo 3.4.3.
14. Qualora per ragioni di ordine igienico-sanitario o di instabilità statico-strutturale non siano possibili interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) o Straordinaria (MS), o di Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1), saranno possibili interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2) o di tipo C (RE3) che possono comportare anche la "demolizione con ricostruzione" con singolo titolo abilitativo edilizio, nel rispetto di sagoma, perimetro e volume di inviluppo del fabbricato esistente.
15. Gli interventi di ricostruzione dovranno tener conto del loro inserimento nell'ambiente, con particolare attenzione per i materiali da utilizzarsi; tali interventi, per cui dovrà essere prevista unicamente la copertura a falda con manto di copertura in laterizio, non potranno avere altezza superiore a quella preesistente.

c) Demolizione senza ricostruzione

16. Riguarda fabbricati o parti di costruzioni accessorie (anche precarie) delle quali si rende necessaria la demolizione, senza ricostruzione, in quanto in contrasto con le

vigenti normative igienico-sanitarie o non più ammissibili dal punto di vista ambientale e del decoro urbano .

17. Nelle costruzioni per le quali è prevista questa modalità d'intervento sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO).
18. Qualora avvenga un intervento sull'edificio principale al quale l'accessorio da demolire è asservito, l'intervento oggetto di titolo abilitativo dovrà prevedere anche la demolizione di detto fabbricato accessorio.
19. La demolizione del fabbricato accessorio, di cui al comma precedente, non è obbligatoria nel caso in cui gli interventi sull'edificio principale siano limitati alla Manutenzione Ordinaria (MO) e/o Straordinaria (MS).

Art. 3.4.5 Aree residenziali di recupero

Definizione:

1. Comprendono le aree, inserite nel tessuto urbano, con prevalente destinazione residenziale costituite da nuclei di origine e tipologia rurali, anche di antico impianto, parzialmente 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. Tali aree sono classificate quali "Zone di Recupero" ai sensi della L.S. 457/78, articoli 27 e sgg.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.3.1, commi 3, 4, 5 NTA.

Modalità di intervento

3. Nelle aree residenziali di recupero indicate nella cartografia di PRGC, gli interventi possono essere subordinati alla redazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (PdR), con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 3, con le modalità previste dalla stessa LR.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
Manutenzione Ordinaria (MO)
Manutenzione Straordinaria (MS)
Restauro (R)
Risanamento Conservativo (RC)
Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
Demolizione senza Ricostruzione
Demolizione con Ricostruzione
Ampliamento e Sopraelevazione

Disposizioni particolari:

5. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A e B sono comunque ammessi in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
6. Gli interventi di Demolizione senza e con Ricostruzione, 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.
7. Gli interventi di cui al comma precedente debbono comunque essere contenuti entro l'indice fondiario di 2,5 mc/mq (nell'ambito della "Cascina Lobrino" debbono essere contenuti entro il volume di involucro preesistente); nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione, ammissibili esclusivamente in assenza di qualsiasi

valore ambientale o documentario degli edifici interessati, il volume recuperabile a fine intervento è pari, al massimo, al volume di inviluppo preesistente.

8. Con l'approvazione di specifico PdR è inoltre possibile recuperare ad altri usi consentiti, Sul e volume di inviluppo di "casseri" preesistenti, anche qualora si dovesse superare l'indice di cui al precedente comma, e che comunque non potrà eccedere i 3,5 mc/mq riferito al lotto di intervento: 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 di pareti finestrate già esistenti.
9. Gli interventi attuati attraverso Piani di Recupero (PdR) devono essere tali comunque da non modificare i caratteri ambientali, edilizi e del tessuto viario principale e di connessione, esistenti.

Art.3.4.6 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 Parrocchiale di S.Maria Maggiore con annesso scurolo;
 - 2) Ex Cappella privata della famiglia Scotti;
 - 3) Castello ed annesso oratorio;
 - 4) Cappella privata annessa a Palazzo Tornielli;
 - 5) Chiesa di S. Rocco;
 - 6) Oratorio di S.Martino;
 - 7) Chiesa della Madonna Annunziata;
 - 8) Chiesa di S.Pietro al Cimitero;
 - 9) Chiesa della Cascina Cameronia;
 - 10) Chiesa di S.Giorgio;
 - 11) Palazzo Municipale;
 - 12) Ex Teatro Parrocchiale, limitatamente al fronte prospettante Via IV Novembre;
 - 13) Ex Teatro di Palazzo Tornielli, limitatamente al fronte prospettante Piazza Libertà;
 - 14) Ruota idraulica dell'ex Mulino San Rocco;
 - 15) Edificio industriale del Mulino Manfredda;
 - 16) Cabina elettrica posta all'angolo tra Via Roma e Via IV Novembre;
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); 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 titolo abilitativo edilizio, 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 Norme generali per le aree a destinazione produttiva**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione produttiva tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati all'insediamento di attività manifatturiere, industriali e artigianali, o ad esse assimilabili.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione produttiva è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - a) che l'insediamento di nuove lavorazioni, classificate come "insalubri di prima classe", ai sensi del DM 05.09.1994, (GU 288 del 10.12.1994) sia stato preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, comunque, che le lavorazioni previste siano state preventivamente sottoposte a verifica di compatibilità dalla Unità Sanitaria Locale, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 48, comma 4;
 - b) che sia verificata la disponibilità di acqua potabile e per usi industriali, da reperirsi nelle quantità necessarie alle esigenze produttive nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - c) che vi sia disponibilità di energia elettrica e/o gas nelle quantità necessarie alle esigenze produttive;
 - d) che sia verificata la possibilità di smaltimento delle acque luride, sia civili che di lavorazione, nel rispetto della legislazione vigente e della relativa normativa regionale in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
 - e) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, rifiuti tossico-nocivi, liquami e fanghi di lavorazione, etc...) nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - f) che l'impianto abbia ottenuto, se richiesto dalla specifica tipologia produttiva, le necessarie autorizzazioni alle emissioni in atmosfera con riferimento alla legislazione nazionale vigente ed alla normativa di recepimento regionale;
 - g) che sia stata prodotta idonea documentazione di previsione di impatto acustico in riferimento alle normative di riferimento;
 - h) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.3;
 - i) 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;
 - j) che sia verificata la possibilità di mantenere le fasce di protezione antinquinamento e di rispetto (con particolare riferimento alle emissioni in atmosfera, ed alla rumorosità) in riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 2c, art. 27, comma 7, e comunque l'adeguamento ad ogni altro vincolo o salvaguardia operanti nell'area;
 - k) che siano verificati i requisiti indispensabili per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della legislazione vigente;
 - l) che siano state rilasciate tutte le autorizzazioni preventive, relative alla specifica tipologia produttiva dell'intervento, richieste dalle normative vigenti in materia.

Art.3.5.2 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.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività manifatturiere, industriali e artigianali; uffici e laboratori, di pertinenza dell'attività produttiva; locali per il commercio dei prodotti propri o affini (nelle quantità di cui al successivo comma 8.)
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività che richiedono edifici assimilabili, per caratteristiche funzionali e tipologiche, alle attività produttive-manifatturiere quali le attività di esposizione, di stoccaggio, di conservazione e di trasporto delle merci, di installazione e manutenzione degli impianti, di servizio alle imprese e di riparazione e manutenzione dei mezzi di trasporto; sono inoltre ammesse residenze e foresterie, e relativi servizi (nelle quantità precisate al successivo comma 9., e con i limiti precisati al successivo comma 10.); sono, infine, ammesse le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate.
4. *(comma stralciato)*
5. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

6. Fatto salvo quanto specificato agli artt. 2.2.1 e sgg., 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 apposita convenzione al fine di consentire il reperimento della dotazione minima, per la rispettiva unità locale, degli standards previsti dalla normativa vigente.

Tipi di intervento:

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art.2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art.2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C
 - Demolizione con ricostruzione
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Ampliamento
 - Sopraelevazione
 - Nuova costruzione di edifici complementari agli insediamenti già esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di Variante o funzionalmente autonomi a condizione che venga individuata l'area di rispettiva pertinenza e nel rispetto complessivo dei parametri di cui al comma successivo.

Parametri:

8. Tutti gli interventi ammessi, indicati al punto precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc (Rapporto di copertura) = 60% SF
 - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 1 mq/mq
 - D (distanza tra gli edifici) = ml 10,00
 - Dc (distanza dai confini) = pari almeno a $\frac{1}{2}$ dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a ml 5,00 (salvo quanto precisato al comma 14.)
 - Ds (distanza dai cigli stradali) = ml 10,00
 - H (Altezza max. degli edifici) = ml 13,00 (ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve altezze maggiori preesistenti)

Disposizioni particolari:

9. 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.
10. Nell'ambito dell'intervento sono realizzabili residenze e foresterie 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; nell'ambito di interventi con Sul, (superficie utile lorda) destinata alla produzione, complessivamente inferiore a mq 400 non è ammessa la realizzazione di residenze e foresterie.
11. Gli spazi, di cui ai precedenti commi 9. e 10., devono essere realizzati con tipologie compatibili con le parti destinate 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.
12. 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 8., sempre se acconsentito dalle specifiche normative di sicurezza.
13. 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.
14. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti produttivi e le aree limitrofe a destinazione agricola, 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.
15. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le aree a verde di cui ai commi precedenti, piantumazioni e siepi: la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse e del rispetto della quota minima permeabile di cui al comma 13., rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'impianto.

16. Nelle aree di completamento poste a sud di Via Crosa, località Prati Nuovi, il tracciato del Cavo Livelli, scarico delle acque di troppo pieno della rete fognaria consortile, potrà essere modificato al fine di eventuali razionalizzazioni fondiari degli insediamenti produttivi, previo parere preventivo del Consorzio di Gestione dei Servizi Ecologici nell'Area dell'Ovest Ticino.
17. L'altezza massima di 13 ml. di cui al precedente comma 8. può essere derogata in casi eccezionali valutati dall'Ufficio Tecnico, per quella porzione di edificio strettamente necessaria a contenere impianti tecnologici tipici dell'attività che dovrà svolgersi all'interno dell'edificio stesso.

Art.3.5.3 Aree produttive di nuovo impianto (D)

Definizione:

1. Le aree produttive di nuovo impianto (D + indicatore numerico) 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).
2. Il PRGC individua puntualmente, con apposita numerazione, l'ubicazione delle aree produttive di nuovo impianto nonché le aree per le infrastrutture e le dotazioni di standard previste.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività manifatturiere, industriali e artigianali, in nuove costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate alla produzione; uffici e laboratori, contestuali all'attività produttiva, e locali per il commercio dei prodotti propri o affini (nelle quantità precisate al successivo comma 11); attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione.
4. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività che richiedono edifici assimilabili, per tipologia e caratteristiche funzionali, alle attività produttive-manifatturiere quali le attività di esposizione, di stoccaggio, di conservazione e di trasporto delle merci; sono inoltre ammesse residenze e foresterie, e relativi servizi, (nelle quantità precisate al successivo comma 12, e con i limiti precisati al successivo comma 13) per il titolare, il direttore, il custode ed il personale dell'azienda che per motivi documentati (di sorveglianza e di manutenzione continua degli impianti) debbano obbligatoriamente risiedervi, purché realizzate in modo contestuale alle parti destinate all'attività produttiva; sono, infine, ammesse le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate e le attività direzionali e di servizio comuni a più aziende.

5. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

6. 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 Insedamenti Produttivi (PIP) o SUE di iniziativa pubblica.
7. Nell'ambito di ogni singolo 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 debbono essere cedute all'Amministrazione Comunale nella loro interezza, fatta eccezione per l'ambito D5 dove la puntuale localizzazione della viabilità pubblica di accesso al comparto D4 potrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale in sede di presentazione dello specifico SUE.
8. I SUE possono, in casi motivati di difficoltà di attuazione derivati dalla frammentazione delle proprietà, essere promossi anche per stralci qualora siano rispettate le seguenti condizioni:
 - lo stralcio proposto deve avere una superficie territoriale minima di mq 10.000;
 - deve essere urbanizzabile in maniera autonoma ed accessibile dalla viabilità pubblica o, in caso contrario, prevedere in convenzione la realizzazione diretta da parte del proponente di tutte le opere necessarie a renderlo tale, ivi compresi gli allacci alle reti;
 - in tal caso la localizzazione delle aree a servizi individuata dalle Tavole di PRGC è da ritenersi vincolante e la cessione di tali aree è in ogni caso obbligatoria anche qualora la quota di competenza dello stralcio di SUE risulti superiore al previsto 20% di St.

Tipi di intervento:

9. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

10. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc (Rapporto di copertura) = 50% Sf
 - Uf (Indice di Utilizzazione Fondiaria): 1 mq/mq
 - df (visuale libera) = ml 10,00
 - Dc (distanza dai confini) = pari almeno a $\frac{1}{2}$ dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a ml 6,00 (salvo quanto previsto al successivo comma 14)
 - Ds (distanza dai cigli stradali) = ml 10,00, fatti salvi eventuali arretramenti disposti dalle fasce di rispetto di cui all'art. 4.2.2
 - H (Altezza massima degli edifici) = 13,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici

Disposizioni particolari:

11. 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.
12. Nell'ambito dell'intervento sono realizzabili residenze e foresterie 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; nell'ambito di interventi con Sul, (superficie utile lorda) destinata alla produzione, complessivamente inferiore a mq 400 non è ammessa la realizzazione di residenze e foresterie.
13. Gli spazi, di cui ai precedenti commi 11. e 12., devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie compatibili con le parti destinate 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.
14. Esclusivamente all'interno dell'area PIP è ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto tra i confinanti, e la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze (Dc) inferiori a quella indicata al comma 10, sempre se acconsentito dalle specifiche norme di sicurezza.
15. 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.
16. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti produttivi ed aree limitrofe a destinazione agricola, 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.
17. 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.
18. Con riferimento alle specifiche tutele di cui al successivo art. 4.1.3, comma 8, l'attuazione dell'ambito D7 è subordinata a specifico obbligo da assumere in sede di convenzione con il quale il proponente si impegna a realizzare, prima del rilascio dell'agibilità di qualsiasi edificio, la viabilità prevista a sud e ad est del comparto, con piano stradale in rilevato ad una quota non inferiore ai 125 m.s.l.

Art.3.5.4 Aree del polo estrattivo (De)

Definizione:

1. Il PRGC classifica come aree produttive del polo estrattivo (De) quelle utilizzazioni già in atto di suolo per specifiche attività connesse all'estrazione di inerti e che necessitano di una classificazione propria ma che, in virtù della consistente occupazione di superficie fondiaria, non sono riconducibili ai parametri precedentemente indicati per le aree produttive esistenti e di completamento.

Aree per gli impianti di lavorazione dei prodotti di cava (De1)

2. Tale zona è destinata esclusivamente alle attività per la lavorazione degli inerti ed a quelle ad esse connesse (ghiaia, sabbia e frantumati, preparazione di malte preconfezionate e calcestruzzi, sabbie classificate, masselli prefabbricati per pavimentazione, ed attività affini incluso il recupero degli stessi materiali inerti).
3. In questa area sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) Deposito ed impianti per la movimentazione, selezione e lavorazione di inerti e degli altri materiali di cui al precedente comma, silos di stoccaggio inerti.
 - b) Capannoni per il ricovero dei mezzi d'opera e materiali.
 - c) Servizi tecnici ed amministrativi dell'attività principale.
 - d) Abitazioni di custodia con una superficie utile massima totale di 200 mq Sul.
 - e) Accumulo di inerti a cielo libero.
4. Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti a), b), c), d), si applicano i seguenti indici e parametri:
 - Rapporto di copertura $R_c = 10\%$
 - Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1 \text{ mq/mq}$
 - Altezza massima $H = 9,00 \text{ mt.}$ ad esclusione dei volumi tecnici, dei silos e degli impianti di lavorazione e stoccaggio.
5. Per quanto riguarda le distanze D_c , D_s e D_f si rimanda a quanto indicato nel precedente art. 3.5.2, comma 8.
6. Eventuali nuovi interventi edilizi che comportino incremento di Sul, successivi alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, saranno soggetti a titolo abilitativo convenzionato che dovrà regolare le modalità di reperimento di quote minime di standards (nella misura del 10% della Sf), di eventuale cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle stesse, reperite anche all'esterno dell'area di pertinenza.
7. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti produttivi ed aree limitrofe a destinazione agricola, 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.
8. 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 abitabilità/agibilità dell'impianto.

Aree a servizio degli impianti di lavorazione dei prodotti di cava (De2)

9. Tale area è destinata esclusivamente al servizio dell'attività di cui al precedente comma 2, con divieto assoluto di realizzazione di opere e/o manufatti edili o di impianti fissi per qualsiasi tipo di lavorazione.
10. In questa area sono consentite le seguenti destinazioni:
 - Deposito ed accumulo di terreno vegetale da utilizzare per il recupero agricolo finale di tutta l'ambito territoriale di cui al presente articolo;
 - Deposito ed accumulo a cielo aperto di materiali inerti;
 - Vasche di sedimentazione e lavaggio, deposito limi;
 - Eventuale temporanea collocazione di impianti mobili connessi alle lavorazioni.
11. Le trasformazioni d'uso del suolo di cui al comma precedente debbono comunque essere debitamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente. Tali nuove destinazioni potranno essere mantenute in atto esclusivamente per tutta la durata in esercizio dell'attività di estrazione e/o di lavorazione inerti: alla comprovata cessazione di tali attività le aree dovranno essere recuperate sotto il profilo ambientale e, senza necessità di variante di PRGC, saranno classificate come "zona agricola" ai sensi del successivo articolo 3.7.2

Area estrattiva soggetta a risanamento ambientale (De3)

12. Il P.R.G.C. conferma la localizzazione dell'area riservata alla coltivazione di cave per l'estrazione e lavorazione di inerti attualmente in esercizio.
13. L'attività in tale area, deve essere regolarmente autorizzata in base alla vigente normativa regionale in materia. In particolare dovranno essere definiti progetti ed impegni per un completo risanamento ambientale; a risanamento avvenuto l'area sarà classificata quale "zona agricola" ai sensi del successivo articolo 3.7.2, con esplicito divieto di attività che comportino riempimenti con materiali assimilabili alle tipologie di discarica
14. Si intendono interamente richiamate tutte le norme di settore dettate dal P.A.E.P. (Piano delle Attività Estrattive Provinciale) vigente, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 7bis "Attuazione delle disposizioni del PTR-Ovest Ticino).
15. I progetti di recupero ambientale delle attività estrattive dovranno prevedere la messa a dimora di essenze arboree / aree umide in misura non inferiore a:
 - 2 ml ogni 100 mq di nuova area "De3" interessata dalla coltivazione, per formazioni lineari (filari, siepi) principalmente concentrate nella strutturazione di corridoi ecologici attestati in sponda destra del Naviglio Langosco, lato nord di via Bagno, fasce contermini di via Molino Vecchio e, verso ovest, in prossimità del cavo Termini;
 - oppure 5 mq ogni 100 mq di area "De3" interessata dalla coltivazione, per la formazione di macchie arboree / zone umide da collocare quali nodi di connessione della rete dei corridoi lineari.

Per la realizzazione degli interventi di qualificazione della componente paesistica "vegetale", si rimanda agli specifici "Schemi tipologici" Allegati alle Norme Generali del PTR Ovest Ticino, nonché alle indicazioni riportate nelle "Linee guida di attuazione della rete ecologica della Provincia di Novara" (approvate dal Consiglio

Provinciale con Delibera n° 10 del 30 marzo 2007), in particolare nelle allegate “Schede tecniche di intervento”:

Gli interventi previsti dal presente comma concorrono in quota parte, alla dotazione minima della compensazione ambientale prescritta dal comma 6, art. 7bis NTA del PAEP vigente (“in misura non inferiore al 10% della superficie cavata”): la localizzazione della quota residua dovrà essere concordata in sede di Conferenza dei Servizi di valutazione del progetto estrattivo.

16. L’attività estrattiva deve risultare esterna alla fascia di rispetto di 25 ml posta in sponda destra del Naviglio Langosco (il piano finale di fondo scavo non dovrà presentare distanze inferiori ai richiamati 25 ml); all’interno della fascia di rispetto sopra richiamata possono essere consentiti interventi di livellamento della strada esistente solo se funzionali al consolidamento e alla messa in sicurezza della fascia spondale destra del Naviglio, ed accompagnati dalla realizzazione del corridoio ecologico (filari/siepi con pista ciclabile).

Le scarpate di raccordo con il piano finale di fondo scavo possono essere realizzate anche nella fascia di rispetto di cui sopra purchè, a recupero ambientale avvenuto, presentino pendenze facilmente raccordabili sotto il profilo paesaggistico a quelle già esistenti (di norma non superiori a 35°), e siano adeguatamente rinverdate.

In ogni caso tutti i possibili limitati interventi come sopra ammessi nella fascia di rispetto del Naviglio Langosco dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione dell’intervento dovranno essere predisposte le analisi necessarie a valutare la vulnerabilità dell’argine e delle aree poste immediatamente a campagna da processi di filtrazione, in considerazione delle geometrie di progetto previste;
- la linea di infiltrazione in condizioni di massima piena del Naviglio Langosco non dovrà intersecare la superficie topografica derivante dalla coltivazione;
- più in particolare tutte le “Condizioni per l’uso dell’area” riportate nella “Scheda geologico - tecnica relativa ad aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza” di cui agli elaborati geologico-tecnici allegati alla Variante.

17. I progetti di recupero ambientale delle attività estrattive dovranno prevedere la realizzazione di appositi corridoi ecologici accompagnati da pista ciclabile nelle fasce di rispetto interessate dalle aree “De3” di competenza di via Molino Vecchio e via Bagno, nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui ai commi 5 e 6 dell’art. 4.2.2 N.T.A.

I tratti interessati dal sedime della viabilità pubblica, dalle formazioni lineari del corridoio ecologico e dalla pista ciclabile dovranno essere mantenuti alle quote preesistenti; un eventuale limitata modifica della livelletta del tratto di via Molino Vecchio potrà essere consentita in sede di progetto esecutivo solo se necessaria a garantire la migliore realizzazione di un sottopasso adeguato che distribuisca le movimentazioni interne del sito estrattivo (a nord e a sud di via Molino Vecchio) senza interferire con la viabilità pubblica: la realizzazione del sottopasso è condizione pregiudiziale ed obbligatoria per il rilascio di qualsiasi autorizzazione estrattiva nel comparto De3 posto a sud di via Molino Vecchio.

Art.3.5.5 Aree per il deposito di mezzi d'opera

Definizione:

1. Il PRGC classifica come aree per il deposito di mezzi d'opera, quelle utilizzazioni già in atto di suolo per specifiche attività che necessitano di una classificazione propria ma che, in virtù della localizzazione in aree propriamente a destinazione agricola, non sono riconducibili ai parametri precedentemente indicati per le aree produttive esistenti e di completamento.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Tale zona è destinata esclusivamente al deposito di mezzi d'opera, mezzi per il trasporto, macchine per la manutenzione, macchine operatrici, escludendo l'attività e la possibilità di deposito di materiali e di prodotti di lavorazione.
3. E' ammessa la realizzazione di locali di servizio operativo con l'esclusione di unità abitative di qualunque tipo, fatti salvi i volumi già esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC.

Parametri

4. Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - Rapporto di copertura $R_c = 25\%$
 - Altezza massima $H = 6,00$ mt.
 - Parcheggi $P = 1$ mq. / mq. di Sul di cui il 30% ad uso pubblico ai margini della Superficie Fondiaria.
5. Per quanto riguarda le distanze D_c , D_s , e D_f si rimanda a quanto indicato al precedente art. 3.5.2. comma 8.

Disposizioni particolari

6. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti produttivi ed aree limitrofe a destinazione agricola, 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.
7. 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 abitabilità/agibilità dell'impianto.

Art.3.5.6 Aree produttive/artigianali interne all'abitato

Definizione:

1. Gli insediamenti industriali ed artigianali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. nel centro abitato e localizzati in zone improprie, in ambiti a prevalente destinazione residenziale, sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. Il PRGC conferma la destinazione in essere alla data di adozione del progetto preliminare, nel rispetto delle norme vigenti relative alle emissioni inquinanti nel suolo, nelle acque e nell'aria.

Modalità di intervento:

4. Titolo abilitativo edilizio diretto, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8.

Tipi di intervento:

5.
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C
 - Demolizione con ricostruzione
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Ampliamento
 - Sopraelevazione

Parametri:

6. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i parametri:
 - Rc (Rapporto di copertura) = 60% Sf
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
 - Ds (distanza dai cigli stradali) = ml 5,00
 - H (Altezza massima degli edifici) = 10,00 ml

Disposizioni particolari:

7. Per gli insediamenti che hanno superato alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. i parametri di cui al comma precedente, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione.
8. In caso di successiva cessazione delle attività in essere alla data di adozione del progetto preliminare, e che vengono confermate, le aree sono assimilate agli ambiti normativi a destinazione residenziale limitrofi, con cambiamento di destinazione d'uso mediante approvazione di specifico Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutto l'ambito normativo individuato nelle Tavole di Piano, con obbligo di reperimento degli standards al proprio interno.
9. Nel caso di cui al comma precedente si applicano i disposti di cui all'art. 3.3.4 (per destinazioni d'uso, modalità e tipi di intervento, parametri degli ambiti C): le quantità di aree a standards (verde e parcheggi) da reperire obbligatoriamente all'interno della St del relativo PEC, saranno quantificate prevedendo 195 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 250 mq.

10. Le disposizioni dei due commi precedenti si applicano anche qualora l'attività esistente si rilocalizzasse negli ambiti normativi D7 o MD di cui alle presenti norme e puntualmente individuati nelle Tavole di PRGC: in tal caso la convenzione da stipularsi può riguardare contestualmente oneri, cessioni etc.. sia dell'area di nuovo impianto che della trasformazione ad uso residenziale dell'area attualmente occupata.
11. Al fine di favorire il recupero urbanistico delle aree dismesse, in occasione della procedura di formazione ed approvazione degli strumenti esecutivi (PEC) nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi 8 e 9, l'Amministrazione comunale, sentita la Commissione Edilizia, e laddove previsto ai sensi della legislazione vigente, la Commissione locale del Paesaggio, può consentire le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 3.3.1, comma 4, lett b) al numero 2., ("attività commerciali al dettaglio nei limiti della programmazione urbanistica di settore vigente") anche in misura superiore alle quote percentuali max di SUL ivi definite, nonché al limite disposto dal comma 5 dello stesso art. 3.3.1.
Tale possibilità può essere valutata positivamente solo ed esclusivamente per consentire l'insediamento delle tipologie di strutture ammesse (con superfici di vendita superiore ai 150 mq e comunque inferiore a 1.500 mq) ai sensi della Tabella della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" di cui all'art. 3 delle "Disposizioni attuative" allegate, e nel pieno rispetto di tutti i parametri conseguentemente richiesti per il riconoscimento di una "Localizzazione commerciale urbana non addensata L.1".

CAPO 6° USI TERZIARI/COMMERCIALI**Art.3.6.1 Norme generali per le aree a destinazione terziaria/commerciale**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione terziaria/commerciale tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alle attività commerciali (commercializzazione diretta dei prodotti al pubblico), alle attività direzionali (creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali), alle attività artigianali compatibili ed alle attività ricettive/ricreative di cui all'art. 3.6.6.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione terziaria/commerciale è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - a) 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 sulla "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", articolo 3, in attuazione del DLgs 114/98, con particolare riferimento agli artt. 23, 26 e 27 dell'Allegato A alla DCR n° 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i., nel rispetto delle specifiche "Disposizioni attuative" approvate con D.C.C. n° 4 del 25/02/2010 nell'ambito dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita / riconoscimento di addensamenti e localizzazioni commerciali" che qui si intendono integralmente richiamate ed allegate, nonché del successivo art. 3.6.4;
 - b) che vi sia la disponibilità di acqua potabile, energia elettrica e/o gas nelle quantità necessarie alle attività previste;
 - c) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, etc...) nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - d) 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.
 - e) 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.

Disposizioni particolari:

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'art. 3 delle richiamate "Disposizioni attuative" allegate.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relative 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;
5. Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale, ai sensi

della LR 56/77 smi, art.49, 5° comma, ed a preventiva autorizzazione regionale, con riferimento all'art.26, commi 7, 9, 10 e 11;

6. Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato a preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) ed a preventiva autorizzazione regionale, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, commi 8, 9, 10 e 11;
7. Gli insediamenti terziari/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.3.4.5 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.
8. In tali aree, le insegne ed ogni altra forma di segnalazione degli insediamenti terziari, direzionali e 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.
9. L'occupazione temporanea di suolo, pubblico o privato, con attrezzature mobili per lo svolgimento di attività direzionali e 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 titolo abilitativo; tale atto 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. 3.6.2 Aree commerciali esistenti e di completamento (M)

Definizione:

1. Per attrezzature terziarie/commerciali esistenti si intendono le attività di cui al precedente art.3.6.1, comma 1, localizzate in aree o edifici, e relative pertinenze, individuate puntualmente dal PRGC, con eventuali aree di completamento.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività commerciali (commercializzazione diretta dei prodotti al pubblico) in conformità ai disposti della LR 28/99, uffici e servizi contestuali all'attività esercitata (nelle quantità precisate al successivo comma 8.), nonché le attività direzionali (creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali):
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività artigianali di servizio, funzionali e complementari alle attività terziarie esercitate, e quelle che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetisti, sarti, calzolai, corniciai, etc...); sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 8., e con le precisazioni di cui al successivo comma 9.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

5. Intervento edilizio diretto, con le specificazioni di cui al successivo comma 10.

Tipi di intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Ristrutturazione edilizia tipo A, B e C
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Demolizione con ricostruzione
 - Ampliamento
 - Sopraelevazione
 - Nuova Costruzione, esclusivamente nell'area indicata con la sigla M1 (Tavola P.3)

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri :
 - RC (Rapporto di copertura) = 50 % SF
 - Uf (Indice di Utilizzazione Fondiaria) = 0,8 mq/mq
 - df (visuale libera) = ml 12,00
 - Dc (distanza dai confini) = pari almeno a ½ dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a ml 5,00
 - Ds = ml 10,00
 - H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici

- Numero piani fuori terra = 3

Disposizioni particolari

8. Nell'ambito delle aree di cui al presente articolo sono realizzabili spazi per uffici e di servizio nella quantità massima del 30 % della Sul destinata alla attività principale.
9. Sono inoltre realizzabili residenze di servizio, ad uso esclusivo del personale di custodia e/o del titolare e/o del personale operante nell'Unità Locale, per un massimo di mq 200 di Sul per Unità Locale.
10. Tutti gli interventi che comportano incrementi di Sul sono comunque soggetti a titolo abilitativo convenzionato che deve prevedere la messa a disposizione, nella loro interezza, delle quantità di aree a standards previste ai sensi delle presenti NTA e delle normative vigenti.
11. Con riferimento alle specifiche tutele di cui al successivo art. 4.1.3, comma 8, il rilascio di nuovi titoli abilitativi per interventi di ampliamento/completamento relativi al comparto "M1", è subordinato ad atto di impegno unilaterale con il quale il proponente si impegna a realizzare, entro i termini di validità del titolo abilitativo stesso, la viabilità prevista a sud del comparto, con piano stradale in rilevato ad una quota non inferiore ai 125 m.s.l.
12. Sempre con riferimento al comparto "M1" si richiamano le disposizioni specifiche inerenti l'attuazione della localizzazione commerciale "L2" riportate al successivo art. 3.6.4.

Art. 3.6.3 Aree per attrezzature commerciali ed artigianali di nuovo impianto (MD)

Definizione:

1. Le aree per attrezzature commerciali ed artigianali di nuovo impianto sono destinate ad interventi urbanistici ed edilizi per l'insediamento delle attività di cui al comma 2., nonché per l'insediamento delle attività artigianali compatibili da rilocalizzare in quanto localizzate in ambito residenziale (vd. Art. 3.5.6)

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività commerciali (commercializzazione diretta dei prodotti al pubblico) in conformità ai disposti della LR 28/99, le attività artigianali di produzione e di servizio, inclusi i depositi e i magazzini connessi alle attività insediate, i relativi spazi per la commercializzazione dei beni prodotti e di quelli complementari al servizio fornito, nonché uffici e servizi di pertinenza all'attività esercitata (nelle quantità precisate al comma 8. del precedente art. 3.6.2)
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività direzionali (creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali), quelle funzionali e complementari alle attività commerciali esercitate, e quelle indicate al precedente art. 3.6.2, comma 3; le attività artigianali di manutenzione (meccanici, elettrauti, carrozzieri, gommisti, idraulici ed assimilabili) sono da intendersi quale artigianato di produzione; sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al comma 9. del precedente art. 3.6.2, e con le precisazioni di cui al successivo comma 9.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

5. Gli interventi di nuovo impianto, puntualmente individuati in PRGC, sono subordinati alla redazione dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTA.
6. I SUE possono, in casi motivati di difficoltà di attuazione derivati dalla frammentazione delle proprietà, essere promossi anche per stralci qualora siano rispettate le seguenti condizioni:
 - lo stralcio proposto deve avere una superficie territoriale minima di mq 5.000;
 - deve essere urbanizzabile in maniera autonoma ed accessibile dalla viabilità pubblica o, in caso contrario, prevedere in convenzione la realizzazione diretta da parte del proponente di tutte le opere necessarie a renderlo tale, ivi compresi gli allacci alle reti;
 - in tal caso la localizzazione delle aree a servizi individuata dalle Tavole di PRGC è da ritenersi vincolante e la cessione di tali aree è in ogni caso obbligatoria anche qualora la quota di competenza dello stralcio di SUE risulti superiore alle quantità minime previste dalle presenti NTA.

Tipi di intervento:

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Ristrutturazione edilizia tipo A, B e C
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Demolizione con ricostruzione
 - Ampliamento
 - Sopraelevazione
 - Nuova costruzione

Parametri:

8. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - RC (Rapporto di copertura) = 50 % SF
 - Uf (Indice di Utilizzazione Fondiaria) = 0,8 mq/mq
 - df (visuale libera) = ml 12,00
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
 - Ds (distanza dai cigli stradali) = ml 10,00
 - H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,00
 - Numero piani fuori terra = 3

Disposizioni particolari:

9. Nell'ambito di interventi con Sul, (superficie utile lorda) destinata alla attività esercitata, inferiore a mq 200 non è ammessa la realizzazione di residenze, di cui al comma 9 dell'articolo 3.6.2 precedente.
10. Gli elaborati progettuali dovranno indicare piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse, nonché del rispetto di una quota minime di superficie permeabile pari al 10% della Sf, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'intervento.
11. Gli standards necessari (nelle quote prescritte agli articoli precedenti per la destinazione commerciale e nella quota del 20% della St per le destinazioni artigianali, rif. art. 3.2.3 e 3.2.4 NTA), dovranno essere reperiti all'interno dell'area di intervento: le localizzazioni indicate nelle Tavole di PRGC sono indicative e possono essere modificate in sede di SUE esteso a tutta l'area perimetrata, mentre sono da intendersi vincolanti qualora l'attuazione avvenga per stralci in virtù di quanto riportato al precedente comma 6. I sedimi destinati alla viabilità pubblica sono comunque vincolanti e l'obbligo della cessione al Comune deve essere espressamente riportato in sede di Convenzione.
12. Con riferimento alle specifiche tutele di cui al successivo art. 4.1.3, comma 8, l'attuazione del SUE "MD" è subordinata a specifico obbligo da assumere in sede di convenzione con il quale il proponente si impegna a realizzare, prima del rilascio dell'agibilità di qualsiasi edificio, la viabilità prevista a sud e ad est del comparto, con piano stradale in rilevato ad una quota non inferiore ai 125 m.s.l.

Art. 3.6.4 Norme per le aree a destinazione commerciale ai sensi della LR 28/99

1. La normativa specifica e settoriale da applicarsi per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita a carattere commerciale, nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti in materia, è riportata nelle "Disposizioni attuative" allegate alle presenti N.T.A.
2. L'attuazione della localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata "L2", come riconosciuta a seguito di valutazione "Ex ante" (D.C.C. n° 4 del 25/02/2010 e D.C.C. n° 24 del 29/07/2010 di rettifica/integrazione), è sottoposta a Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) da approvarsi da parte del Comune ai sensi di legge nel rispetto della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006, con i contenuti di cui all'art. 11 delle "Disposizioni attuative" allegate.
3. L'approvazione del P.U.C. è condizione pregiudiziale per l'attuazione di interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire: il P.U.C. approvato può essere attuato per parti con S,U.E. nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui alle Modalità di intervento riportate al comma 6 del precedente art. 3.6.3.

Art.3.6.5 Aree per impianti di distribuzione carburanti

Definizione:

1. Il Piano classifica come “Area per impianti di distribuzione carburanti” due specifiche aree destinate all’insediamento e/o alla rilocalizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti, nell’ambito della programmazione regionale di settore (L.R. n° 8/99 “Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione” e D.G.R. n° 37-27427 del 24/5/99) che individua in due unità il numero massimo di impianti stradali ammissibili per il Comune di Cerano. Gli impianti già esistenti, da sottoporre a “verifica di compatibilità” ex D.Lgs 32/98 ed eventualmente rilocalizzare in virtù della normativa di settore, sono riportati nelle Tavole di Piano con apposita simbologia.

Parametri

2. L’area di cui al presente articolo è individuata nelle Tavole di Piano in “Zona agricola” ai sensi delle disposizioni di cui all’art. 7 della citata L.R. n° 8/99; pertanto il nuovo impianto dovrà essere installato su una superficie fondiaria non inferiore a:
 - Stazione di servizio: mq 1500
 - Stazione di rifornimento: mq 1200
 - Chiosco: mq 700nel rispetto delle definizioni di cui all’art. 4 della citata legge regionale di riferimento.
3. Per quanto concerne superfici edificabili, distanze minime, superfici minime e massime delle attività complementari, accessi etc..., si rimanda 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 esistente localizzato all’interno del Centro Storico, all’atto della dismissione dell’impianto ed a seguito di bonifica del sito da effettuarsi ai sensi dell’art. 26 della citata D.G.R. n° 48-29266 del 31/01/00, l’area di pertinenza sarà automaticamente classificata, senza necessità di variante di PRGC, come “area per parcheggio pubblico”.

Art. 3.6.6 Aree per attività ricettive/ricreative (R)

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione ricettiva e ricreativa tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alle attività di carattere ricettivo turistico alberghiero e della ristorazione, ed alle attività ricreative, culturali, sportive e dello spettacolo esercitate anche in forma temporanea.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività ricettive, turistico alberghiero e della ristorazione, quelle ricreative e del tempo libero, culturali, sportive e dello spettacolo, nonché gli spazi accessori e di servizio alle attività esercitate, come magazzini, sale di riunione, attrezzature specifiche, etc...
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività di servizio, funzionali e complementari alle attività principali esercitate; sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 8.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

5. Intervento edilizio diretto, con le precisazioni di cui al comma 10.

Tipi di intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Ristrutturazione edilizia tipo A, B e C
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Demolizione con ricostruzione
 - Ampliamento e Sopraelevazione esclusivamente negli ambiti R1 ed R2.

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri :
 - Rc (Rapporto di copertura) = non superiore al 40 % SF
 - df (visuale libera) = ml 10,00
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
 - H (Altezza massima degli edifici) = ml 8,80;
 - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,5 mq/mq per l'ambito R2;
nell'area R3 non sono consentiti incrementi volumetrici se non per limitati adeguamenti igienico-funzionali finalizzati al rispetto delle normative di sicurezza, da contenersi comunque entro il 10% del volume esistente.

Disposizioni particolari:

8. Nell'ambito delle aree individuate nelle Tavole di PRGC sono realizzabili residenze, qualora non esistenti, per un massimo di mq 200 Sul per Unità Locale.
9. Situazioni difformi da quanto prescritto al comma precedente, in atto alla data di approvazione del Progetto Preliminare di PRGC, dovranno essere regolarizzate all'atto di eventuali interventi edilizi, di cui al precedente comma 6, con l'eccezione degli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. Ogni intervento edilizio, di cui al precedente comma 6, con l'eccezione degli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.4 NTA., le cui modalità di cessione e/o asservimento ad uso pubblico sono da regolare con apposita convenzione.

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.
2. 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 soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli (LR 56/77 smi, art. 25, comma 1).

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

3. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione agricola è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - a) che l'intervento previsto, sulla base delle disposizioni di carattere generale indicate all'art. 2.2.1 NTA, sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista, nei limiti e con le prescrizioni normative relative alle diverse aree di intervento di PRGC di cui al presente capitolo;
 - b) 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.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

4. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività agricole, le relative opere ed attrezzature colturali, le costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate a tali attività, quali stalle, fienili, depositi, ricoveri per macchine e attrezzi, silos, celle frigo, essiccatoi, etc...
5. Per destinazioni d'uso ammesse (salvo ulteriori precisazioni contenute nei successivi articoli e nelle eventuali integrazioni introdotte dal PAZ) si intendono la residenza rurale, la residenza civile, sia permanente che temporanea, i servizi e le infrastrutture di supporto agli insediamenti agricoli, le attività zootecniche, le piccole attività commerciali e artigianali di servizio, le attività agroturistiche, di cui alla LR 38/95, e le attività per lo svago ed il tempo libero ad essi compatibili.
6. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed incompatibili con le attività agricole.

Disposizioni particolari:

7. Nelle Aree a uso agricolo sono consentite ovunque, con le sole limitazioni di cui al Capo 1° del successivo Titolo IV NTA, opere di bonifica del suolo, nei limiti indicati al comma successivo, ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.

8. Nelle Aree ad uso agricolo, le attività estrattive sono consentite solo se finalizzate al miglioramento agrario e/o fondiario ed a condizione che non comportino alterazioni morfologiche del territorio; l'asportazione di materiale inerte non dovrà, in alcun caso, provocare abbassamenti della quota del piano di campagna superiori a ml 1,00, la eliminazione o l'erosione di ripe e la eliminazione di formazioni vegetali quali filari, macchie o alberi isolati.
9. Nelle aree ad uso agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso, di cui ai precedenti commi 4 e 5, degli edifici esistenti in caso di cessazione dell'attività agricola, con le precisazioni contenute alla LR 56/77 s.m.i., art. 25, comma 10.
10. Nel caso di interventi con destinazione d'uso ammissibile, di cui al precedente comma 5, è prioritario il riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, esistenti nell'ambito stesso di intervento.
11. Negli interventi di riuso di edifici rurali abbandonati o non più utilizzati per le esigenze agricole, di cui al comma precedente, 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; tali interventi 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 infrastrutture primarie.
12. Nel caso gli interventi di riuso, di cui al comma precedente, 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.
13. Per gli edifici adibiti ad usi non agricoli, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, sono consentiti unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia (Tipo A e B) e Ampliamento; tali interventi 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 infrastrutture primarie.
14. 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.

15. Nel computo dei volumi realizzabili per la residenza 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.
16. Gli Indici di densità fondiaria (If), di cui al successivo art. 3.7.2, 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 abilitativo, senza che costituiscano variante al PRGC.
17. Tutti gli interventi edilizi che comportano incremento di Sul, o riutilizzo con cambio di destinazione, sono comunque tenuti alla realizzazione di contestuali interventi di riqualificazione del paesaggio rurale che comportano la messa a dimora di:
 - 1 essenza arborea o tre arbustive, ogni 5 mq Sul di nuova residenza rurale;
 - 1 essenza arborea o tre arbustive, ogni 20 mq Sc di nuove attrezzature agricole;
 - 1 essenza arborea o tre arbustive, ogni 10 mq Sul riutilizzata in edifici esistenti.Tali interventi di riqualificazione dovranno essere effettuati prioritariamente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e/o delle strade vicinali e campestri di cui al successivo Titolo IV, o nelle aree agricole di salvaguardia di cui all'art. 3.7.3., nel rispetto degli Schemi Tipologici e dell'Elenco delle essenze allegati alle Norme Generali del P.T.R. Ovest Ticino
18. I caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri delle aziende rurali, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane.
19. 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.
20. Nelle Aree a destinazione agricola, con la sola eccezione delle Aree agricole di salvaguardia (E1) di cui al successivo art. 3.7.3, non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie anche se di immediata pertinenza delle attività colturali esercitate.
21. Nelle Aree a destinazione agricola, con la sola eccezione delle Aree agricole di salvaguardia (E1) di cui al successivo art. 3.7.3, 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 ai precedenti commi 4 e 5.
22. Nelle aree caratterizzate da residuali boscati, che presentino caratteristiche riconducibili alla definizione di " bosco" di cui alla LR 45/89, art.1, comma 2, tutti gli interventi sono riferiti ai disposti dell'art. 20 delle Norme Generali del P.T.R. Ovest Ticino

23. I tagli boschivi nei territori non istituiti o individuati quali parchi naturali, riserve naturali o aree attrezzate, fino all'approvazione di specifici piani di assestamento forestale, sono soggetti ad autorizzazione comunale secondo i disposti della LR 57/79, art. 15.
24. Nelle aree a destinazione agricola, interessate da fasce e zone di rispetto, puntualmente indicate nelle cartografie 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, piantumazioni, nei limiti consentiti dalle vigenti 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.
25. 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.

Art.3.7.2 Aree agricole produttive (E)

Definizione:

1. Per Aree agricole produttive si intendono le parti del territorio caratterizzate prevalentemente da terreni a seminativo sommerso, seminativo a prato (cerealicolo e foraggero) e marginalmente per coltivazione industriale del legno.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.7.1, commi 4, 5 e 6, NTA.

Modalità di Intervento:

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e nell'art. 25 L.R. 56/77 per quanto concerne gli "aventi titolo".

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro (R)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Ristrutturazione Edilizia tipo A, B e C
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Demolizione con Ricostruzione
 - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti indicati al successivo comma 6)
 - Nuova Costruzione di Edifici Residenziali (per i soggetti "aventi titolo")
 - Nuova Costruzione di Edifici Produttivi (per i soggetti "aventi titolo")

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - a) Residenza rurale
 - If (Indice densità fondiaria) =
 - 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
 - Rc (Rapporto di copertura = 30 % della superficie del lotto di pertinenza effettivamente asservito alla residenza rurale.
 - De (distanza minima tra edifici) =
 - 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
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00

- Ds (distanza dai cigli stradali) = ml 10,00
- H (Altezza massima degli edifici) = ml 7,50

b) Attrezzature agricole e zootecniche

- Rc (Rapporto di copertura) = 10 % Sf aziendale
- De (distanza minima tra edifici) =
 - ml 10 tra attrezzature agricole e tra attrezzature agricole e residenze rurali
 - ml 20 tra attrezzature destinate al ricovero animale e residenze rurali
- Dc (distanza dai confini) = ml 5,00; nel caso di attrezzature destinate al ricovero di animali = ml 20
- Ds (distanza dai cigli stradali) = ml 10,00
- H (Altezza massima degli edifici) = ml 7,50 (salvo attrezzature tecniche, silos ed essiccatoi).

Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione degli edifici sono consentiti a seconda dei casi e per una sola volta, rispettivamente:
 - a) per le Residenze rurali, nei limiti di mc 75 (V) o mq 25 di superficie utile lorda (Sul) per unità immobiliare catastalmente definita, con le specifiche contenute all'art. 2.2.9 NTA;
 - b) nei limiti del 20 % del volume (V) dell'edificio preesistente, con le specifiche contenute all'art. 3.7.1 NTA, per interventi di riuso di edifici dismessi dall'attività agricola o adibiti ad altri usi ma localizzati impropriamente nelle Aree agricole produttive (E).
7. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione di cui al comma precedente lettera a), non potranno comunque superare i limiti volumetrici imposti dal rispetto dell'Indice di densità fondiaria (If), assegnato all'area oggetto di intervento, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 25, comma 12, ed espressamente elencati al precedente comma 5.
8. Nelle aree caratterizzate da terreni a seminativo sommerso, la coltivazione del riso dovrà rispettare le distanze disposte dal vigente "Regolamento speciale per la coltivazione del riso della Provincia di Novara" (deliberazione provinciale n. 101 del 07.07.1969 e DPR 03.03.1970 in "GU n.73 del 24.03.1970").
9. 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 fondiarie contigue superiori a due ettari; in tali interventi non sono ammesse opere di recinzione.

Art.3.7.3 Aree agricole di salvaguardia (E1)

Definizione

1. Sono definite Aree agricole “di salvaguardia” (E1) i terreni agricolo situati per lo più ai margini degli abitati, quelli con destinazione incerta e non recuperabili a fini colturali, e quelli che nel rispetto delle indicazioni della Pianificazione Territoriale debbono proporsi quali “aree di salvaguardia” per il contenimento dell’edificabilità, sia in relazione ai tracciati infrastrutturali che in prossimità dell’area produttiva di S. Martino di Trecate, collocata sul confine comunale settentrionale..

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono 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.
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono, le colture seminative a prato e sommerse con le limitazioni di cui al precedente art. 3.7.2. comma 8, cerealicole e foraggere, in atto, ed i fabbricati esclusivamente a carattere precario di immediata pertinenza funzionale delle attività colturali di cui al comma precedente.
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA; risultando tali aree “inedificabili” (fatte salvo quanto riportato al successivo comma 7), l’edificabilità risultante dall’applicazione dei parametri di cui al comma 5 del precedente art. 3.7.2, può essere trasferita su altre aree dello stesso fondo aziendale.

Tipi di Intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Nuova Costruzione di fabbricati a carattere precario e attrezzature di immediata pertinenza delle attività colturali di cui al precedente comma 2, e con le limitazioni di cui al successivo comma 11.

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - a) Fabbricati a carattere precario
 - Rc (Rapporto di copertura) = non oltre 15 mq
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
 - H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 4,00
 - b) Serre
 - Rc (Rapporto di Copertura) = 30 % SF;
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00;

- H (Altezza massima degli edifici) = ml 4,00;

Disposizioni particolari

8. 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 7.
9. Nelle aree agricole marginali 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.
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. Esclusivamente nella porzione di "area agricola di salvaguardia" localizzata a nord della Tangenziale, sul confine comunale di Trecate, e coincidente con la fascia di rispetto ambientale dell'area produttiva di S. Martino così come individuata in sede di P.T.R. Ovest Ticino, non sono ammessi i fabbricati e/o le attrezzature, anche a carattere precario, normati ai precedenti commi 7 e 8; al fine di rispondere adeguatamente alle funzioni di filtro e di "barriera" ambientale nei confronti della limitrofa area produttiva, l'area è soggetta ad interventi di rimboschimento da effettuarsi nel rispetto degli Schemi Tipologici allegati alle Norme Generali dello stesso P.T.R. Ovest Ticino.

Art.3.7.4 Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)

Definizione:

1. Con “Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)” si intendono le aree omogenee in cui permangono attività agricole, localizzate all’interno della perimetrazione urbana del Comune di Cerano e puntualmente individuate dal PRGC, .

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività agricole, compatibili in ambito urbano, e le costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate a tali attività.
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono la residenza rurale, la residenza civile, le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli, le attività agroturistiche, di cui alla LR 38/95, le piccole attività commerciali e artigianali di servizio, nella misura consentita per il contesto urbano circostante.
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono le attività zootecniche, le attività agricole nocive e rumorose e tutte le attività non citate ai punti precedenti, non compatibili con il contesto urbano circostante.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
Manutenzione Ordinaria (MO)
Manutenzione Straordinaria (MS)
Restauro (R)
Risanamento Conservativo (RC)
Ristrutturazione Edilizia tipo A, B e C
Demolizione senza Ricostruzione
Demolizione con Ricostruzione
Ampliamento e Sopraelevazione

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc (Rapporto di copertura) = 30 % della superficie di pertinenza aziendale
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
 - De (distanza minima tra edifici di pertinenza aziendale) = ml 10
 - H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 9; silos e attrezzature speciali ml 10,00

Disposizioni particolari

8. Negli interventi di Ampliamento e Sopraelevazione, ove consentiti, i caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri delle aziende rurali, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane.
9. In caso di successiva cessazione delle attività agricola in essere alla data di adozione del progetto preliminare, le aree sono assimilate agli ambiti normativi a destinazione residenziale limitrofi, con cambiamento di destinazione d'uso mediante approvazione di specifico Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutto l'ambito normativo individuato nelle Tavole di Piano, con obbligo di reperimento degli standards al proprio interno.
10. Nel caso di cui al comma precedente si applicano i disposti di cui all'art. 3.3.4 (per destinazioni d'uso, modalità e tipi di intervento, parametri degli ambiti C): le quantità di aree a standards (verde e parcheggi) da reperire obbligatoriamente all'interno della St del relativo PEC, saranno quantificate prevedendo 195 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 250 mq.
11. Al fine di favorire il recupero urbanistico delle aree dismesse, in occasione della procedura di formazione ed approvazione degli strumenti esecutivi (PEC) nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi 9. e 10., l'Amministrazione comunale, sentita la Commissione Edilizia, e laddove previsto ai sensi della legislazione vigente, la Commissione locale del Paesaggio, può consentire le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 3.3.1, comma 4, lett b) al numero 2., ("attività commerciali al dettaglio nei limiti della programmazione urbanistica di settore vigente") anche in misura superiore alle quote percentuali max di SUL ivi definite. nonché al limite disposto dal comma 5 dello stesso art. 3.3.1.
Tale possibilità può essere valutata positivamente solo ed esclusivamente per consentire l'insediamento delle tipologie di strutture ammesse (con superfici di vendita superiore ai 150 mq e comunque inferiore a 1.500 mq) ai sensi della Tabella della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" di cui all'art. 3 delle "Disposizioni attuative" allegate, e nel pieno rispetto di tutti i parametri conseguentemente richiesti per il riconoscimento di una "Localizzazione commerciale urbana non addensata L.1".

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 territoriale 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 tipo A e B, Demolizione senza Ricostruzione.

TITOLO IV

**VINCOLI DI 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
 - stoccaggi non autorizzati di rifiuti
 - stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni.
2. Gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati.
3. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:
 - non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico
 - per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" cioè senza restringimenti mediante tombinature o similari
 - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti
 - non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque
 - non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini
 - con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua
 - 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.
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 a corredo dei progetti di opere pubbliche e private, descritte al comma successivo delle presenti Norme di Attuazione.
6. 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.
7. 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.
8. 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. Art. 4.1.3):
 - Classe I: “ Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, gli interventi pubblici e privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988”.
 - 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 la:
 - Classe II generica;
 - Classe IIa.
 - 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 la:
 - Classe IIIa
 - Classe IIIb3;
 - Classe IIIb4.
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 (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, completamenti ed interventi pubblici di particolare rilevanza estese ad un intorno significativo (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 sovrapposte alla zonizzazione urbanistica nella Tavola P.5), di seguito si riportano le specifiche e relative limitazioni d'uso.

Classe I

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

Classe II

3. Per il territorio di Cerano, in particolare, la Classe II generica individua le aree dedicate all'attività estrattiva, individuate nelle Tavole di progetto con apposita campitura e soggette alle disposizioni di cui al precedente art. 3.5.4., integrate dal comma successivo.
4. Tutti gli interventi legati all'attività estrattiva sono regolati dalle norme di settore (L.R. 22/11/1978, n.69; R.D. 29/07/1927, n. 1443). Eventuali interventi edilizi connessi all'attività estrattiva sono subordinati alla caratterizzazione geologico-tecnica sulla base del D.M. 11 marzo 1988, n.127, con particolare attenzione agli aspetti legati alla stabilità opera - terreno. Eventuali progetti o interventi di recupero ambientale dovranno essere eseguiti prestando particolare attenzione al recupero ed alla stabilità dei fronti di scavo.

Classe II, sottoclasse d

5. Per il territorio di Cerano, la Classe IId individua quelle aree ricomprese all'interno della fascia C del P.A.I. potenzialmente soggette a rischio di allagamento, con bassa energia e modesti tiranti idrici.
6. Le aree ricadenti nel seguente ambito risultano edificabili con prescrizioni. A questo riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito prevedendo in fase di progettazione la caratterizzazione di tipo idrogeologico, geotecnico, idrologico ed idraulico, esaminando quegli aspetti connessi alla regimazione ed al riassetto del reticolato idrografico minore a scala locale. Le relazioni geologico-tecniche dovranno esaminare, oltre alle problematiche connesse alla stabilità opera - terreno, gli aspetti idraulici volti ad individuare le cause dell'allagamento e la possibilità di superamento dei problemi con interventi locali di riassetto, quali modeste riquotature o sistemazioni del reticolato idrografico minore tali tuttavia da non peggiorare le condizioni sulle aree adiacenti.

Dovranno essere attuati quegli interventi volti a favorire il regolare deflusso delle acque superficiali, garantendo la massima sezione di deflusso e la minima scabrezza.

7. In tali aree sono vietati:
- la realizzazione di spazi interrati o seminterrati rispetto alla quota del piano di campagna, destinati alla permanenza anche temporanea e/o occasionale delle persone; eventuali deroghe possono essere concesse esclusivamente per locali accessori pertinenziali (box, cantine etc...) qualora sia inequivocabilmente dimostrata l'impossibilità di realizzazione con modalità alternativa e qualora l'immobile sia privo di tali locali accessori: in tal caso, oltre all'obbligo di utilizzare tutti gli accorgimenti progettuali necessari per assicurare la possibilità di allagamento senza particolari danni, è prescritto l'obbligo di presa d'atto dell'entità del rischio, da parte dei titolari dei titoli abilitativi edilizi;
 - la copertura e tombinatura del reticolato idrografico secondario, ad eccezione della realizzazione di accessi carrai: in tal caso la tipologia degli attraversamenti non dovrà determinare restringimenti nella sezione di deflusso.;
 - gli interventi di movimento terra ed asportazioni di terreno tali da comportare un complessivo peggioramento delle condizioni idrogeologiche dell'area.
8. Per alcune aree localizzate in Classe II_d, si definiscono le seguenti prescrizioni:
- per le aree produttive MD e D7, e per il completamento dell'area commerciale M1, che la strada di nuova previsione a Sud e ad Est sia realizzata con quota del fondo stradale pari a 125 m s.l.m.;
 - per l'area PEEP che la strada di nuova previsione posta a Sud abbia una quota del fondo pari a 127 m s.l.m.

Per tutti gli interventi di cui sopra, è comunque prescritto l'obbligo di presa d'atto dell'entità del rischio da parte dei titolari dei titoli abilitativi edilizi.

Classe III:

9. Ai sensi della Circ. 7/LAP rientrano in Classe III quelle "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

Classe IIIa:

10. La Classe IIIa identifica porzioni inedificate con pericolosità geomorfologica da media-moderata ad elevata, per fenomeni legati alla dinamica fluviale.
- Tale classe è applicata:
- alle fasce A e B del P.A.I., ed alle aree di fondovalle del fiume Ticino;
 - alle aree identificate dallo studio idraulico come soggette a possibile esondazione lungo il tracciato di Roggia Cerana - Scolmatore di piena, al verificarsi dell'evento di piena con portata duecentennale.

Ancora in Classe IIIa sono state ascritte:

- le aree boscate ad acclività medio-elevata (scarpata del terrazzo morfologico principale);
 - le fasce aventi larghezza pari a 25 m dal piede esterno dell'argine, se presente, o della sponda, identificate lungo il tracciato di Naviglio Langosco, Naviglio Sforzesco, Diramatore Vigevano e Roggia Mora;
 - le fasce aventi larghezza pari a 10 metri lungo i rami principali del reticolato idrografico minore ad alveo demaniale, e pari a 5 metri per quelli ad alveo privato, individuati cartograficamente dall'elaborato Tavola 2 - Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico - scala 1:10.000 (la verifica della effettiva demanialità, e l'attribuzione della relativa fascia di rispetto, è rimandata alla fase progettuale degli eventuali interventi edificatori).
11. Nelle aree comprese in Classe IIIa sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:
- le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti la viabilità, la produzione ed il trasporto di energia, le reti e gli impianti di depurazione, le telecomunicazioni ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
 - le opere attinenti la regimazione e l'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 - le opere attinenti le sistemazioni idrogeologiche e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 - l'eliminazione di eventuali tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinate;
 - le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78, n. 69;
 - le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle limitate attività agricole in atto; le attività colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque;
 - la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.
12. All'interno della fascia A del P.A.I. si applicano tutte le limitazioni previste dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I., e più precisamente sono vietate:
- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale
 - l'installazione di impianti di smaltimento rifiuti incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere
 - le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda.
- Sono invece consentiti:
- i cambi colturali

- gli interventi per la ricostituzione degli equilibri naturali alterati e per l'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica
 - le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo
 - i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui
 - la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena
 - i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione
 - il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.
13. All'interno della fascia B del P.A.I. si applicano tutte le limitazioni previste dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.
Più precisamente sono vietate le seguenti attività:
- interventi che comportino una riduzione della capacità di invaso
 - installazioni di impianti di smaltimento rifiuti, incluse le discariche pubbliche e private, il deposito a cielo aperto, anche se provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere
 - in presenza di argini interventi o strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
- Sono consentiti:
- interventi di sistemazione idraulica
 - depositi temporanei connessi all'attività estrattiva autorizzati ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco
 - impianti di trattamento acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e la messa in sicurezza di quelli esistenti.
14. Per tutti gli edifici presenti nelle aree classificate IIIa nella zona di fondovalle del fiume Ticino, non evidenziati con specifica retinatura dalla cartografia, si applicano le limitazioni previste alla classe IIIb4.

Classe IIIb - sottoclasse 3:

15. Nel territorio di Cerano tale sottoclasse individua:
- le aree edificate, poste a tergo della fascia B di progetto, individuate dallo studio idraulico come soggette a possibile esondazione al verificarsi dell'evento con portata duecentennale;
 - le aree edificate limitrofe (25 ml) al tracciato urbano di Roggia Cerana.
16. Per tutte queste aree si intende esclusa la realizzazione di nuovi edifici mentre si intendono ammessi tutti quegli interventi ed adeguamenti che consentano una più razionale fruizione del patrimonio edilizio esistente (adeguamenti igienico-funzionali, realizzazione di ampliamenti e sopraelevazioni esclusivamente se funzionali alle unità

immobiliari preesistenti, recupero di locali preesistenti, realizzazione di pertinenze quali box e ricovero attrezzi).

Classe IIIb - sottoclasse 4:

17. Tutte le aree edificate, non individuate cartograficamente nella zona di fondovalle del Ticino (classificata in Classe IIIa), si intendono ascritte alla Classe IIIb4

Nel territorio in oggetto sono aree soggette a pericolosità geomorfologica medio-elevata. In tali aree, anche a seguito della realizzazione di eventuali opere di difesa sono ammessi i seguenti interventi:

MO- Manutenzione ordinaria

MS - Manutenzione straordinaria

RC - Restauro conservativo

REA - ristrutturazione edilizia di tipo A

DS - Demolizione senza ricostruzione

MDA - Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico
recinzioni e posa di manufatti di arredo urbano.

CAPO 2° FASCE DI RISPETTO**Art. 4.2.1 Fascia di rispetto degli impianti urbani (impianto cimiteriale, impianto consortile di depurazione, etc.)**

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. Il PRGC definisce inoltre, ai sensi della LR 56/77, art.27, comma 7, una fascia di rispetto attorno all'impianto consortile di depurazione delle acque, puntualmente cartografata, della profondità di ml 200.
3. Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi 1 e 2, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, fatte salve quelle relative all'impianto urbano a cui si riferisce la fascia di rispetto stessa.
4. 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.
5. 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, 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 (Tipo A).
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, la 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 s.m., 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, con particolare riferimento all'elenco delle essenze arboree ed agli Schemi Tipologici Allegati al P.T.R. Ovest Ticino.
 6. Più in particolare le fasce lungo il corso extraurbano delle vie "Molino Vecchio", "Bagno" e "Crosa", si propongono come percorsi in parte attrezzati ed in parte da attrezzare con specifica pista ciclabile affiancata da alberata continua, quale recepimento dei percorsi di connessione con il Parco del Ticino già individuati dal P.T.R. Ovest Ticino (e con particolare riferimento all'articolo 22 delle relative "Norme generali").
 7. La fascia di rispetto di ml 10 per lato posta in fregio al tracciato della strada vicinale "Cerca Morta" ed alla sua prosecuzione ad ovest sino alla Cascina Camerona ed al confine comunale, costituisce specifico recepimento dei contenuti della S.A. 27 del P.T.R. Ovest Ticino; in particolare in tale fascia, oltre a quanto già indicato ai commi precedenti:
 - Ogni intervento deve essere finalizzato a salvaguardare e migliorare la continuità del percorso, prevedendo la realizzazione di apposita pista ciclabile e comunque escludendo l'utilizzo di qualsiasi tipo di manto impermeabile;
 - Gli interventi possibili sono comunque tenuti alla salvaguardia degli elementi di interesse paesistico ed al ripristino della copertura vegetale esistente;
 - Gli interventi di "recupero paesistico" debbono comunque rispettare le indicazioni di cui agli "Schemi tipologici" allegati alle "Norme Generali" del P.T.R. Ovest Ticino.

Art. 4.2.3 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

1. Il PRGC individua nelle Tavole di Piano, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 29, lettere b) e c), una fascia di rispetto inedificabile, della profondità minima, laddove non individuata cartograficamente, di :
 - a) ml 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;
 - b) ml 25, dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati.
2. Inoltre, lungo il corso del fiume Ticino e della Roggia Cerana (torrente Terdoppio) 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 490/99, art. 146 (ex L 431/85).
3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione; per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC); a parziale deroga delle prescrizioni di cui al presente articolo, esclusivamente nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto di 25 ml. per lato nel tracciato urbano della Roggia Cerana ascritto alla Classe IIIb3, sono inoltre ammessi gli interventi di cui al comma 19 del precedente art. 4.1.3 NTA.
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. Le fasce individuate lungo il corso della Roggia Cerana recepiscono integralmente le tutele a carattere paesistico-ambientale di cui al P.T.R. "Ovest Ticino", art. 18 delle Norme Generali, a cui si rimanda e che qui si intende integralmente richiamato.
6. 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, con particolare riferimento all'elenco delle essenze arboree ed agli Schemi Tipologici Allegati al P.T.R. Ovest Ticino; inoltre tali fasce di rispetto individuano i possibili tracciati di recepimento e di contestualizzazione della "rete ecologica" prevista dal Piano Territoriale Provinciale.
7. Più in particolare le fasce lungo il corso del "Diramatore Vigevano" e della "Roggia Mora" nel tratto interessante il territorio Comunale di Cerano, individuano gli ambiti territoriali di recepimento delle indicazioni di cui alle S.A. 21 e 29 del P.T.R. Ovest Ticino, nonché degli articoli 22 e 23 delle stesse Norme Generali che qui si intendono integralmente richiamati.

Art. 4.2.4 Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili

1. Per i pozzi di approvvigionamento idrico potabile sono state individuate le aree di salvaguardia sulla base del criterio idrogeologico, definendo Zona di Tutela Assoluta, Zona di Rispetto Ristretta, Zona di Rispetto Allargata, così come recepite e normate dalla D.G.R. 29 luglio 1997, n.117-21335, che si richiama integralmente.
2. Le modifiche agli art. 5 e 6 del DPR 236 del 24 maggio 1988, introdotte dall'art.21 del D.L. 11/05/99 n.152 e s.m.i. hanno definito alcune variazioni in merito ai vincoli previsti sulle aree di salvaguardia. In particolare, è previsto che le Regioni e le Province autonome regolamentino le seguenti strutture od attività:
 - fognature
 - edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione
 - opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio
 - distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione
 - pratiche agronomiche ed i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera c).La Regione Piemonte ha inserito tali norme nel Piano di Tutela Acque, al momento in fase di adozione - approvazione e quindi, allo stato attuale, non ancora applicabile.
3. I vincoli previsti sulle aree di salvaguardia sono dunque quelli riferiti dalla citata D.G.R., più precisamente riportati ai commi successivi.
4. **Zona di Tutela Assoluta:**
è l'area immediatamente circostante le captazioni, è individuata dal cerchio di raggio pari a 10 metri rispetto al punto di captazione ed alle infrastrutture di servizio. Deve essere possibilmente recintata ed adibita esclusivamente all'opera di captazione ed agli impianti ad essa connessi.
5. **Zona di Rispetto Ristretta:**
è definita sulla base dell'isocrona a 60 giorni; in essa sono vietate tutte le seguenti attività ed infrastrutture:
 - insediamento di nuovi tratti di rete fognaria e pozzi perdenti
 - dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi o liquami, anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e/o fertilizzanti;
 - apertura di cave e pozzi che prelevino dal sistema acquifero profondo;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
 - impianto di trattamento rifiuti;
 - pascolo e stazzo di bestiame.
6. **Zona di Rispetto Allargata:**
è definita sulla base dell'isocrona 180 giorni; in essa sono vietate le seguenti attività ed infrastrutture:

- dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade; aree cimiteriali;
- apertura di cave o pozzi che prelevino dal sistema acquifero profondo;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione autoveicoli;
- impianti di trattamento dei rifiuti.

Art. 4.2.5 **Fascia di rispetto di elettrodotti**

1. Il PRGC definisce ai sensi del DPCM 23.04.1992 (linee da kV 132), una fascia di rispetto dalle linee elettriche aeree esterne in rapporto alla loro tensione nominale d'esercizio:
 - ml 10,00 fino a 132 KV;
 - ml 18,00 da 133 fino a 220 KV;
 - ml 28,00 da 221 fino a 380 KV,misurate dall'asse di ogni conduttore della linea.
2. Tale fascia si applica rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza umana prolungata.
3. I titoli abilitativi degli interventi, di qualsiasi tipo, in prossimità delle linee elettriche di alta tensione (A/T) sono subordinati al preventivo rilascio di nullaosta da parte dell'ENEL, ed al rispetto delle distanze in esso prescritte.

Art. 4.2.6 **Fascia di rispetto degli oleodotti**

1. Il PRGC definisce, una fascia di rispetto degli oleodotti interessanti il territorio comunale, in rapporto al diametro ed alle tipologie costruttive delle condotte installate e misurata dall'asse della tubazione:
 - oleodotto 20" Quiliano-Trecate: ml 10,00 (ml 3,50 lato ovest, ml 6,50 lato est);
 - oleodotto 8" Trecate-Vado Lig.: ml 3,00 (ml 1,50 per lato).

CAPO 3° TUTELA DEI VALORI STORICO-AMBIENTALI**Art. 4.3.1 Aree di interesse archeologico**

1. Per Aree 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 del P.T.R. Ovest Ticino e dell'Allegato 2.5 del Quadro Analitico Conoscitivo del Piano Territoriale Provinciale, individua i seguenti tracciati di antiche vie di comunicazione di età romana o altomedievale da intendersi a "rischio archeologico":
 - Strada Provinciale per Sozzago e suo naturale proseguimento di via Bagno sino al confine del Parco del Ticino;
 - Strada vicinale "Ranzina", dal confine comunale ad ovest sino all'ingresso nell'abitato urbano.
3. Lungo tali tracciati, tutti gli interventi comportanti una modifica dello stato del sottosuolo localizzati entro una fascia di ml 100 misurata da entrambi i cigli stradali, dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, comunicando altresì la data di inizio delle opere di scavo.

Art. 4.3.2 Area del Parco Naturale della Valle del Ticino

1. Il PRGC delimita la porzione del territorio comunale ricompresa entro il perimetro del Parco Naturale della Valle del Ticino.
2. Su tali aree si applicano le normative previste nella rispettiva legge istitutiva: inoltre tutti gli interventi ivi previsti sono disciplinati dalle prescrizioni specifiche contenute nel "Piano dell'Area" vigente.
3. Tale "Piano dell'Area", che costituisce a tutti gli effetti stralcio del Piano Territoriale in considerazione dei valori naturalistici ed ambientali ai sensi del D.Lgs. 490/99, è da intendere quale integrazione ed ulteriore specificazione del presente PRGC: pertanto le Tavole del "Piano dell'Area" si intendono sostitutive di quelle del PRGC ed operative a tutti gli effetti di legge per eventuali richieste di intervento nell'area del Parco. In tal senso eventuali future varianti o nuove approvazioni del citato strumento specifico di pianificazione dell'area protetta, sono da intendersi automaticamente recepite dal PRGC senza che ciò costituisca variante.
4. Le "Norme di Attuazione" del "Piano dell'Area" vigente, e di eventuali varianti, sono quindi integralmente recepite dal PRGC.
5. In tutta l'area del Parco del Ticino sono altresì da osservarsi le specifiche tutele e limitazioni di natura idrogeologica di cui al Capo I del presente Titolo.

Art. 4.3.3 Area di “transizione” pre-parco

1. L'area di cui al presente articolo, puntualmente perimetrata nelle Tavole di PRGC, individua la “ripresa” della fascia pre-parco proposta in sede di pianificazione territoriale d'area vasta (si veda S.A. 25 del P.T.R. Ovest Ticino), e che trova la sua continuità a sud, al di fuori dei confini amministrativi comunali, nel territorio lombardo del Comune di Cassolnovo.
2. In tale area sono rigorosamente vietati 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 3.7.2 NTA.
3. Più in particolare, per le aree boscate residue, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 20 delle Norme Generali del P.T.R. Ovest Ticino che qui si intendono integralmente richiamate; anche il taglio di elementi vegetali minori di valenza paesistica (filari, macchie...) è consentito esclusivamente su autorizzazione dell'Autorità Comunale, adottando opportune misure per il contestuale reimpianto di essenze arboree e/o arbustive nella medesima quantità e qualità.
4. In tutta l'area perimetrata sono vietate nuove attività estrattive che comportino consistenti alterazioni morfologiche dei luoghi, quali cave a “fossa” o per “arretramento del terrazzo” della Valle del Ticino; sono consentite, esclusivamente se finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche, limitate operazioni di bonifica agraria: in tal caso l'asportazione di materiale inerte non dovrà, in alcun caso, provocare abbassamenti della quota del piano di campagna superiori a ml 0,50.
5. Inoltre, gli interventi di sistemazione agraria, miglioramento fondiario ed infrastrutturazione devono essere subordinati al mantenimento della esistente dotazione di verde; pertanto i progetti da sottoporre ad approvazione comunale devono essere corredati di rilievo dello stato di fatto atto a quantificare la dotazione esistente di elementi vegetali minori, ed il progetto deve prevedere la ripiantumazione della vegetazione eliminata, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria, in misura non inferiore all'esistente. La quantificazione va effettuata sulla base del numero di alberi singoli, della lunghezza di filari ed alberate, della superficie occupata (lunghezza x larghezza) da siepi e fasce boscate.
6. In virtù della valenza di “relazione paesistico-ambientale” assegnata a tale area, gli interventi di sistemazione agraria, miglioramento fondiario ed infrastrutturazione 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.

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 con le seguenti specificazioni:
 - a) Piano Particolareggiato, con riferimento alla LR 56/77 smi, artt. 38, 39 e 40;
 - b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), con riferimento alle leggi 167/62 smi, 10/77, art. 2, e LR 56/77 smi, art. 41;
 - c) Piano di Recupero (PdR), con riferimento alla legge 457/78, artt. 27, 28 e 30, e con le specificazioni di cui alla LR 56/77 smi, art. 41 bis;
 - d) Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) e Piano di Recupero di libera iniziativa, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 43;
 - e) Piano delle aree per Insediamenti Produttivi (PIP), con riferimento alla legge 865/71, art. 27, con le specificazioni di cui alla LR 56/77 smi, art. 42;
 - f) Piano Tecnico di Opere Pubbliche, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 47.
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. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) dovranno essere formati obbligatoriamente nei seguenti casi:
 - a) 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;
 - b) 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;
- c) 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;
- d) quando l'intervento preveda la nuova costruzione di edifici residenziali, produttivi, terziari e ricettivi, con le specificazioni contenute negli articoli di cui al Titolo III NTA;
- e) qualora interventi previsti nei Nuclei di antica formazione (NAF) pongano particolari problemi di carattere ambientale.
4. Nei casi specificati al comma precedente, in assenza di puntuali indicazioni di PRGC, la perimetrazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) sarà determinata in ultima istanza 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, ai sensi della LR 56/77 smi, art.48 e sgg., non subordinato alla preventiva approvazione di SUE ed attuabile con singolo titolo abilitativo, rilasciato dall'Autorità Comunale su richiesta degli aventi titolo, con le modalità di cui alla legislazione regionale e nazionale vigente.
2. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata a specifico titolo abilitativo da parte dell'Autorità Comunale 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.
3. Non sono soggetti a titolo abilitativo le opere ed i lavori seguenti:
 - a) Interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), (vedi art. 2.2.2 NTA), che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici, aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, modifica delle destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'edificio e, negli ambiti NAF, rispettino le caratteristiche costruttive originarie, con l'esclusione degli edifici vincolati ai sensi del DLgs 490/99 (ex leggi 1089/39 e 1497/39);
 - b) Opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli enti titolati e nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - c) Opere relative alla sistemazione degli spazi a verde esterni sempre che non comportino la rimodellazione del terreno e la realizzazione di opere murarie;
 - d) La installazione degli impianti su edifici non sottoposti a vincolo e localizzati esternamente alle perimetrazioni degli ambiti NAF.

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 del concessionario, sulla base delle disposizioni indicate dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
2. L'atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il concessionario, titolare dell'intervento, di cui alla LR 56/77 smi, art. 45, e l'atto d'obbligo unilaterale del concessionario, 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;
 - 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), 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 dismesse o residue dal trasferimento, in altra area, delle attività produttive 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 produttive, 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.
2. L'approvazione del nuovo Piano Territoriale di cui alla D.C.R. n° 122-29783 del 21/07/2011 sancisce che sono ancora in vigore le norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici del PTR approvato con D.C.R. n° 388-9126 del 19/06/1997 per quanto attiene agli artt. 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter.
Ai sensi del comma 2 dell'art. 8 della L.R. 56/77 s.m.i., dalla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale sono da intendersi attivate le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, del D.Lgs 42/2004 e, pertanto, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del suddetto Piano Paesaggistico Regionale.

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 validi i titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente PRGC; qualora gli stessi 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 validi: successivamente le aree interessate saranno comunque assoggettate alle prescrizioni del PRGC allora vigente.