



COMUNE DI MORTARA

Provincia di Pavia

PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA' 21 - 27036 MORTARA
<http://www.comune.mortara.pv.it>

SINDACO – DOTT. ROBERTO ROBECCHI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA – AVV. LUIGI FERRARI BARDILE

SEGRETARIO COMUNALE – DOTT. MARIA LUISA PIZZOCCHERO

PROGETTISTI UFFICIO TECNICO COMUNALE:

ARCH. FABIANO CONTI

GEOM. RENATO CAVEZZALE

GEOM. VINCENZO PISCIONERI

GEOM. SABRINA PISCHEDDA

RAG. MARCO SAVINI

COLLABORATORI ESTERNI:

DOTT. IN ARCH. MARCO BOSI

DOTT. IN ARCH. SARA ZORZOLO

ARCH. CINZIA BIO

DOTT. ARCH. MARTA MORASCHI

DELIBERA CONSILIARE DI ADOZIONE
N. 16 DEL 9 MAGGIO 2011

DELIBERA CONSILIARE DI APPROVAZIONE
N. 30 DEL 18 OTTOBRE 2011

PROGETTO

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005

TITOLO ELABORATO

PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE INTRODOTTE DA:
D.C.C. N. 36 DEL 19.12.2011

DATA

DICEMBRE 2011



COMUNE DI MORTARA

Provincia di Pavia

PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 21 - 27036 MORTARA
<http://www.comune.mortara.pv.it>

SINDACO – DOTT. ROBERTO ROBECCHI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA – AVV. LUIGI FERRARI BARDILE

SEGRETARIO COMUNALE – DOTT. MARIA LUISA PIZZOCCHERO

PROGETTISTI UFFICIO TECNICO COMUNALE:

ARCH. FABIANO CONTI

GEOM. RENATO CAVEZZALE

GEOM. VINCENZO PISCIONERI

GEOM. SABRINA PISCHEDDA

RAG. MARCO SAVINI

COLLABORATORI ESTERNI:

DOTT. IN ARCH. MARCO BOSI

DOTT. IN ARCH. SARA ZORZOLO

ARCH. CINZIA BIO

DOTT. ARCH. MARTA MORASCHI

DELIBERA CONSILIARE DI ADOZIONE
N. 16 DEL 9 MAGGIO 2011

PROGETTO

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005

TITOLO ELABORATO

PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE

DATA

OTTOBRE 2011

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

<u>CAPO I</u>	<u>NATURA, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</u>	
Art. 1	Natura e contenuti	pag. 1
Art. 2	Ambito di applicazione	pag. 1
Art. 3	Elaborati costituenti il Piano delle Regole	pag. 2
<u>CAPO II</u>	<u>PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, ECOLOGICI, ENERGETICI E DISTANZE</u>	
Art. 4	Parametri urbanistici	pag. 3
Art. 5	Parametri edilizi	pag. 4
Art. 6	Parametri ecologici	pag. 6
Art. 7	Distanze, distanze minime e distanze per piano attuativi	pag. 7
<u>CAPO III</u>	<u>FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO</u>	
Art. 8	Funzioni e destinazioni d'uso	pag. 9
Art. 9	Classificazione delle destinazioni d'uso e relativa dotazione di parcheggi pubblici (carico urbanistico) nel solo caso di modalità diretta non convenzionata	pag. 10
Art. 10	Destinazioni d'uso assimilabili per analogia	pag. 14
Art. 11	Dotazione di parcheggi privati pertinenziali	pag. 14
<u>CAPO IV</u>	<u>PRINCIPI GENERALI</u>	
Art. 12	Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti	pag. 15
Art. 13	Perequazione urbanistica a carattere generalizzato	pag. 15
Art. 14	Incentivazione	pag. 16
Art. 15	Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	pag. 17
Art. 16	Indirizzi per la progettazione degli edifici	pag. 18
Art. 17	Efficienza energetica ed ambientale degli edifici	pag. 18
Art. 18	Attuazione del piano	pag. 19
Art. 19	Disciplina degli interventi edilizi	pag. 21

TITOLO II – AMBITI ED AREE DEL PdR

Art. 20	Ambiti ed aree del PdR	pag. 22
<u>CAPO I</u>	<u>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</u>	
Art. 21	Nuclei di antica formazione (NAF)	pag. 22
Art. 22	Finalità degli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nei NAF	pag. 23
Art. 23	Destinazioni d'uso non ammissibili nei NAF	pag. 23
Art. 24	Disciplina di attuazione dei NAF	pag. 24

Art. 25	Tessuti residenziali consolidati	pag. 25
Art. 26	Finalità degli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nei tessuti residenziali consolidati	pag. 26
Art. 27	Destinazioni d'uso non ammissibili nei tessuti residenziali consolidati	pag. 26
Art. 28	Disciplina di attuazione dei tessuti residenziali consolidati	pag. 26
Art. 29	Altri tessuti residenziali	pag. 28
Art. 30	Finalità degli interventi edilizi ed urbanistici consentiti negli altri tessuti residenziali	pag. 29
Art. 31	Destinazioni d'uso non ammissibili negli altri tessuti residenziali	pag. 29
Art. 32	Disciplina di attuazione dei tessuti degli edifici residenziali di pregio architettonico e relative aree di pertinenza	pag. 30
Art. 33	Ambiti oggetto di accordi o atti in itinere	pag. 31
Art. 34	Disciplina di attuazione dei tessuti produttivi in ambito residenziale oggetto di recupero edilizio e funzionale	pag. 31
Art. 35	Disciplina di attuazione dei tessuti prevalentemente residenziali in trasformazione	pag. 32
Art. 36	Tessuti non residenziali	pag. 33
Art. 37	Finalità degli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nei tessuti non residenziali	pag. 33
Art. 38	Destinazioni d'uso non ammissibili nei tessuti residenziali	pag. 34
Art. 39	Disciplina di attuazione dei tessuti industriali e artigianali	pag. 35
Art. 40	Disciplina di attuazione dei tessuti commerciali	pag. 35
Art. 41	Disciplina di attuazione dei tessuti artigianali/commerciali	pag. 36
Art. 42	Disciplina di attuazione dei distributori di carburante e/o stazioni di autolavaggio	pag. 37
Art. 43	Disciplina di attuazione dei tessuti industriali in trasformazione del C.I.P.A.L.	pag. 38
Art. 44	Disciplina di attuazione dei tessuti per la logistica del Polo Logistico Integrato	pag. 38
Art. 45	Disciplina di attuazione dei tessuti commerciali in trasformazione	pag. 40

CAPO II **EDIFICI DA SALVAGUARDARE ED ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Art. 46	Edifici da salvaguardare ed elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico	pag. 40
---------	---	---------

CAPO III **AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

Art. 47	Aree destinate all'agricoltura	pag. 42
Art. 48	Finalità degli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nelle aree destinate all'agricoltura	pag. 42
Art. 49	Destinazioni d'uso non ammissibili nelle aree destinate all'agricoltura	pag. 42
Art. 50	Disciplina di attuazione nelle aree destinate all'agricoltura di interesse strategico con valenza produttiva/aziendale	pag. 44
Art. 51	Disciplina di attuazione nelle aree destinate all'agricoltura di interesse strategico con valenza di presidio	pag. 45
Art. 52	Disciplina di attuazione nelle aree destinate all'agricoltura	pag. 46

Art. 53	Disciplina di attuazione nelle cascine non più adibite ad uso agricolo	pag. 46
Art. 54	Disciplina di attuazione nelle cascine parzialmente funzionali all'attività agricola	pag. 47
Art. 55	Disciplina di attuazione negli edifici non funzionali all'attività agricola	pag. 48

CAPO IV AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 56	Fasce relative al reticolo idrografico	pag. 49
---------	--	---------

CAPO V PREVISIONI SOVRAORDINATE PREVALENTI E VINCOLANTI

Art. 57	Corridoi di salvaguardia	pag. 50
Art. 58	Emergenze naturalistiche	pag. 50
Art. 59	Aree ad elevato contenuto naturalistico	pag. 50

CAPO VI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004

Art. 60	Immobili con vincolo diretto in base agli artt. 10 e 11	pag. 51
Art. 61	Immobili vincolati automaticamente in base all'art. 12	pag. 51
Art. 62	Vincoli in base all'art. 142	pag. 52

CAPO VII ELEMENTI INDIVIDUATI AI SENSI DEL D.LGS. 334/1999

Art. 63	Stabilimento di ausiliari per la chimica a rischio di incidente rilevante	pag. 52
---------	---	---------

CAPO VIII ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI

Art. 64	Altri vincoli sovraordinati	pag. 53
---------	-----------------------------	---------

CAPO IX SERVITU' MILITARI AI SENSI DELLA L. 898/1976

Art. 65	Servitù militari ai sensi della L. 898/1976	pag. 57
---------	---	---------

TITOLO III – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 66	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag. 58
Art. 67	Altri piani e studi comunali di settore	pag. 58
Art. 68	Decadenza dei titoli edilizi	pag. 58
Art. 69	Deroghe	pag. 58

ALLEGATI

Allegato A	Modalità degli interventi diretti non convenzionati	pag. 60
Allegato B	Verifiche in corso d'opera	pag. 71
Allegato C	Documentazione a corredo dei progetti	pag. 72
Allegato D	Elenco/schede specie arboree ed arbustive	pag. 74

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NATURA, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 1- NATURA E CONTENUTI

1. Il Piano delle Regole (PdR) è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che secondo le disposizioni dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano (DdP) e delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi (PdS).
2. Il PdR, il DdP ed il PdS sono articolazioni del PGT, e come tali sono coerenti e complementari fra di loro.
3. In caso di non rispondenza fra le indicazioni contenute nel PdR e quelle contenute nel PdS, prevalgono queste ultime.
4. I Piani Comunali di Settore integrano il PdR per le parti delle specifiche normative e/o disposizioni che contengono indicazioni di valenza urbanistica/territoriale.
5. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Gli atti del PdR acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del PGT sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia; conseguentemente da quel momento sono da considerarsi abrogate tutte le disposizioni comunali incompatibili o contrastanti con il PdR.
7. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, di cui il PdR è una articolazione, per gli interventi oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi si applicano le misure di salvaguardia.
8. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile; le disposizioni di cui al precedente punto 7 si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT, di cui il PdR è una articolazione.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato, definito quale insieme delle parti di territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse o di completamento, disciplinandone gli interventi edilizi, urbanistici ed ambientali;

- b) individua i nuclei di antica formazione ricompresi all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato o posti in altre parti del territorio comunale, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e delle caratteristiche fisico-morfologiche che lo connotano, da rispettarsi in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, disciplinandone gli interventi edilizi, urbanistici ed ambientali con modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e dettandone i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati;
- c) disciplina con modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela in base alla normativa statale o regionale, o per i quali intende formulare proposta motivata di vincolo, dettandone i criteri di valorizzazione;
- d) disciplina gli interventi edilizi, urbanistici, ambientali e d'uso per le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, ed a rischio di incidente rilevante;
- e) detta norme e prescrizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale in ordine alle attività di trasformazione territoriale, compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST;
- f) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia delle aree destinate all'agricoltura, e la normativa d'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo;
- g) detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dai piani sovraordinati;
- h) detta la disciplina d'uso delle aree non soggette a trasformazione urbanistica e degli edifici esistenti.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il PdR si compone delle seguenti Tavole ed Elaborati:

- a) Relazione
- b) Norme di Attuazione
- c) Tavole con valore prescrittivo:

PR01/1 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000

PR01/2 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000

PR01/3 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000

PR01/4 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000

PR01/5 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000

PR02/1 - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Scala 1:5.000

PR02/2 - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Scala 1:5.000

PR02/3 - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Scala 1:5.000

PR02/4 - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Scala 1:5.000

PR02/5 - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Scala 1:5.000

- PR03/a – Modalità di intervento edilizio nei Nuclei di antica formazione – Scala 1:1.000
PR03/b – Modalità di intervento edilizio nei Nuclei di antica formazione – Scala 1:1.000
PR04 – Aree agricole nello stato di fatto – Art.43 L.R. 12/2005 e s.m.i. – Scala 1:10.000

2. In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, ECOLOGICI, ENERGETICI E DISTANZE

ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI

1. **ST – Superficie territoriale**

Area la cui attuazione è sottoposta a pianificazione attuativa comunque denominata; si misura in mq e comprende le aree destinate a Superficie fondiaria, all'urbanizzazione primaria ed ai servizi come definiti nel PdS, siano essi individuati in maniera puntuale o che si rendesse necessario reperire in fase attuativa secondo quanto indicato nel DdP;

2. **SF – Superficie fondiaria**

Area la cui attuazione è sottoposta ad intervento edilizio diretto; si misura in mq e comprende la sola superficie pertinenziale all'edificazione esistente o in progetto;

3. **UT - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce la SLP - *Superficie lorda di pavimento* massima realizzabile sulla ST – *Superficie territoriale*; si esprime in mq/mq di ST.

Comprende la SLP – *Superficie lorda di pavimento* degli edifici esistenti, se mantenuti.

4. **UTC - Indice di utilizzazione territoriale concentrabile**

Definisce la SLP - *Superficie lorda di pavimento* massima concentrabile sulla ST – *Superficie territoriale*; si esprime in mq/mq di ST.

Per Superficie lorda di pavimento massima concentrabile si intende la sommatoria fra la SLP - *Superficie lorda di pavimento* massima realizzabile in applicazione dell'indice UT - Indice di utilizzazione territoriale e fra la SLP - *Superficie lorda di pavimento* derivante dai trasferimenti consentiti dal PGT, i quali costituiscono diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, liberamente commerciabili.

Comprende la SLP – *Superficie lorda di pavimento* degli edifici esistenti, se mantenuti.

5. **UF - Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce la SLP - *Superficie lorda di pavimento* massima realizzabile sulla SF – *Superficie fondiaria*; si esprime in mq/mq di SF.

Comprende la SLP – *Superficie lorda di pavimento* degli edifici esistenti, se mantenuti.

6. UFC - Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile

Definisce la SLP - *Superficie lorda di pavimento* massima concentrabile sulla SF – *Superficie fondiaria*, si esprime in mq/mq di SF.

Per Superficie lorda di pavimento massima concentrabile si intende la sommatoria fra la SLP - *Superficie lorda di pavimento* massima realizzabile in applicazione dell'indice UF - *Indice di utilizzazione fondiaria* e fra la SLP - *Superficie lorda di pavimento* derivante dai trasferimenti consentiti dal PGT, i quali costituiscono diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, liberamente commerciabili.

Comprende la SLP – *Superficie lorda di pavimento* degli edifici esistenti, se mantenuti.

ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI

1. SLP - Superficie lorda di pavimento

Comprende la somma delle superfici di tutti i piani, o interpiani, dell'edificio, siano essi interrati o fuori terra, comprese entro il filo esterno delle murature di tamponamento o di qualunque altro elemento strutturale; si misura in mq.

Per gli edifici destinati prevalentemente a residenza comprende anche:

- a) Le superfici dei sottotetti che in applicazione delle vigenti disposizioni di Legge Regionale presentano i requisiti geometrici (altezza media ponderale) necessari per il cambio di destinazione d'uso in abitazione.

Per gli edifici destinati prevalentemente a residenza esclude:

- b) Le superfici dei balconi, dei terrazzi aperti, dei cavedi e delle scale di sicurezza;
- c) Le superfici dei porticati e delle logge;
- d) Le superfici destinate al ricovero ed alla sosta delle autovetture con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 2,40, ivi compresi gli spazi di manovra entro il limite minimo di legge di 1 mq/10 mc di V – *Volume del fabbricato*;
- e) Le superfici destinate ai vani corsa degli ascensori, ai vani scala, atri di ingresso e corridoi di disimpegno, locali per gioco/riunioni, limitatamente agli edifici costituiti da più unità immobiliari;
- f) Le superfici destinate ai vani tecnici al lordo delle murature nei limiti strettamente necessari installazione degli impianti tecnologici, con ingresso non direttamente collegato all'unità immobiliare e con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 2,40;
- g) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 2,40, poste ai piani terra o ai piani seminterrati, non sporgenti dal filo esterno del piano sovrastante, e costituenti spazi accessori e di servizio, quali cantine, immondezzeai, ricovero biciclette e carrozzine, attrezzi da giardino, ecc.;
- h) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 2,40, poste in fabbricati indipendenti dal fabbricato principale e costituenti spazi accessori e di servizio, quali cantine, immondezzeai, ricovero biciclette e carrozzine, attrezzi da giardino, ecc.;

- i) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 1,80, poste nei sottotetti, non sporgenti dal filo esterno del piano sottostante, e costituenti spazi accessori e di servizio, quali solai, sottotetti accessibili, guardaroba, ecc.;
- l) Le superfici dei fabbricati accessori alle opere destinate a servizi di urbanizzazione primaria;
- m) Le superfici degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali nei casi di cui all'art. 2, comma 1-ter della L.R. n. 26/1995 e s.m.i.

Le superfici delle lettere d), f), g) e h) di altezza media interna maggiore o uguale a m 2,40 sono conteggiate quale SLP. Rientrano nel conteggio della SLP altresì le superfici della lettera i) di altezza media interna maggiore o uguale a m 1,80.

La superficie delle lettere c) e h) sono cumulabili fra di loro nel limite massimo del 20% della S.L.P. di progetto.

Per gli altri edifici, non destinati prevalentemente a residenza, esclude le superfici delle parti coperte ma non chiuse, qualora la loro superficie non superi il 20 % della SC – *Superficie coperta*; si definiscono non chiuse le superfici prive di chiusure per uno sviluppo superiore ai 50% del loro perimetro.

2. **SC – Superficie coperta**

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalla superfici esterne delle murature perimetrali.

Dal computo della SC sono comunque escluse le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, non superiori a m 1,50.

Dal computo della SC sono escluse le superfici degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali nei casi di cui all'art. 2, comma 1-ter della L.R. n. 26/1995 e s.m.i.

3. **RC - Rapporto di copertura**

Definisce la massima SC – *Superficie coperta* ammissibile sulla SF – *Superficie fondiaria*, si esprime in valore percentuale.

4. **V - Volume del fabbricato**

Definisce il volume massimo di un edificio; si misura in mc.

Esso è costituito dalla somma dei prodotti della SLP di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza fra i vari piani misurata da piano di calpestio a piano di calpestio, o all'intradosso dell'ultimo solaio per l'ultimo piano.

Ai fini del calcolo delle superfici destinate al ricovero ed alla sosta delle autovetture, il volume del fabbricato è dato dalla SLP per m 3,00, corrispondente all'altezza virtuale interpiano.

5. **HF - Altezza degli edifici o parti di edifici**

Definisce l'altezza massima degli edifici o parti di edifici, e si misura in m.

Essa è computata a partire dalla quota del piano più basso di sistemazione finale posto ai piedi dei vari fronti dell'edificio, e comunque non inferiore alla quota del marciapiede più limitrofo al fronte preso in considerazione, fino:

- all'estradosso del colmo del tetto più alto per gli edifici con copertura a falda; per colmo del tetto si intende il punto di unione di due falde o nel caso di interruzione delle stesse, il punto di unione delle relative linee di prolungamento;

Per gli edifici residenziali è prescritta una pendenza delle falde di tetto comprese fra un minimo del 30% ad un massimo del 35%.

- all'estradosso del solaio di copertura più alto per gli edifici con copertura piana, ovvero con una pendenza inferiore al 10%.

In questo caso l'altezza massima va calcolata deducendo m 2,50, ad esclusione dei fabbricati accessori.

6. **NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali**

Definisce il numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali; comprende i piani posti al piano interrato, parzialmente interrato o terra del fabbricato, anche se agibili con la sola permanenza temporanea di persone.

7. **NPmin – Numero minimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali**

Definisce il numero minimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali; comprende i piani posti al piano interrato, parzialmente interrato o terra del fabbricato, anche se agibili con la sola permanenza temporanea di persone.

ART. 6 - PARAMETRI ECOLOGICI

1. **SP – Superficie permeabile**

Area ricompresa all'interno della SF – *Superficie fondiaria* che deve essere conservata permeabile o resa tale in modo da lasciar penetrare le acque nel sottosuolo; si misura in mq e generalmente consiste in superficie a prato o sterrata, esclusa la parte sovrastante eventuali edifici interrati indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

2. **CA – Consistenza arborea**

Numero di alberi di alto fusto da porre a dimora nella SF – *Superficie fondiaria*, compresi gli alberi di alto fusto già esistenti; gli alberi andranno disposti in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto ai fabbricati ed alle relative visuali.

Si prescrive l'uso delle essenze arboree come da Allegato D – Elenco/Schede Specie Arboree ed Arbustive.

3. **CAB – Consistenza arbustiva**

Numero di arbusti da porre a dimora nella SF – *Superficie fondiaria*, compresi gli arbusti già esistenti; gli arbusti andranno disposti in modo da creare spazi arbustivi unitari.

Si prescrive l'uso delle essenze arbustive come da Allegato D – Elenco/Schede Specie Arboree ed Arbustive.

4. Ip – Indice di permeabilità

Definisce la minima SP – *Superficie permeabile* in rapporto alla SF – *Superficie fondiaria*, si esprime in valore percentuale.

5. Ica – Indice di consistenza arborea

Definisce il numero di alberi di alto fusto CA – *Consistenza arborea* da porre a dimora ogni 50 mq di SLP - *Superficie lorda di pavimento* per gli edifici destinati prevalentemente a residenza, o ogni 150 mq di SLP - *Superficie lorda di pavimento* per gli edifici non destinati prevalentemente a residenza.

6. Icab – Indice di consistenza arbustiva

Definisce il numero di arbusti CAB – *Consistenza arbustiva* da porre a dimora ogni 200 mq di SLP - *Superficie lorda di pavimento* per gli edifici destinati prevalentemente a residenza, o ogni 300 mq di SLP - *Superficie lorda di pavimento* per gli edifici non destinati prevalentemente a residenza.

7. Il progetto predisposto al fine di ottenere il titolo abilitativo relativamente all'attività edilizia contiene anche il progetto di sistemazione delle aree libere da edificazione con particolare riferimento alle aree da sistemare a verde, al fine di garantire requisiti qualitativi complessivi all'intervento previsto.

8. La effettiva realizzazione della SP – *Superficie permeabile* e delle CA – *Consistenza arborea* e CAB – *Consistenza arbustiva* previsti dal progetto secondo le quantità stabilite ai precedenti punti, costituisce elemento indispensabile per il rilascio del Certificato di Agibilità.

ART. 7 - DISTANZE, DISTANZE MINIME E DISTANZE PER PIANI ATTUATIVI

1. Df - Distanza tra fabbricati

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura in m a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

Nel caso in cui le pareti, o parti di pareti, si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso in cui invece le pareti, o parti di pareti, si fronteggino tra loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

2. Dc - Distanza dai confini di proprietà

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio ed i confini di proprietà.

Tale distanza si misura in m a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

E' misurata sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Le delimitazioni dei vari ambiti o tessuti ai fini della distanza degli edifici dai confini sono equiparate ai confini del lotto o di proprietà, con l'esclusione delle fasce di rispetto.

3. **Ds - Distanza dal ciglio della strada**

E' la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio che fronteggiano strade e il ciglio delle strade stesse; per ciglio della strada si intende il limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali (piste ciclabili e marciapiedi), ivi incluse le banchine e gli spazi destinati a verde di pertinenza delle strade.

Tale distanza si misura in m a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

E' misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT; qualora il ciglio della strada non coincida con il limite della proprietà catastale, e quest'ultimo ricada all'esterno dello spazio occupato dalla strada, la distanza si misura dal limite di proprietà.

4. **Distanze minime Df - Distanza tra fabbricati**

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (HF - *Altezza degli edifici* o parti di edifici) del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10,00. La suddetta prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se preesiste parete in confine.

Le costruzioni accessorie con altezza (HF - *Altezza degli edifici* o parti di edifici) non superiore a m 3,00 devono essere realizzate ad una distanza minima di m 5,00 dalle pareti o parti di pareti finestrate sia degli edifici principali della medesima proprietà, che degli edifici principali delle proprietà confinanti.

5. **Distanze minime Dc - Distanza dai confini di proprietà**

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quello preesistente.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza (HF - *Altezza degli edifici* o parti di edifici) dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 se preesiste parete in confine o se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti; nell'ultimo caso tale accordo deve essere sottoscritto in atto pubblico e regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le costruzioni accessorie con altezza (HF - *Altezza degli edifici* o parti di edifici) non superiore a m 3,00 possono essere realizzate a confine, fatto salvo il rispetto delle Distanze minime Df - *Distanza tra fabbricati*.

6. **Distanze minime Ds - Distanza dal ciglio della strada**

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia e di Sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dal ciglio della strada non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti è ammessa una distanza dal ciglio della strada non inferiore a quella dell'edificio esistente.

Per gli interventi di nuova costruzione, quando esistono allineamenti già in atto, la distanza minima dal ciglio della strada può essere determinata da tale allineamento.

In tutti gli altri casi, comprese le strade private, sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora entrambi i lati siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto (HF - *Altezza degli edifici* o parti di edifici), la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono sempre fatte salve eventuali maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada e dal Relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

7. **Distanza per fabbricati inclusi in Piani attuativi**

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

CAPO III - FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 8 – FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

1. Le funzioni si suddividono in:
 - **R** – Residenziali
 - **A** – Produttive Primarie
 - **IA** – Produttive Secondarie

- **C** – Commerciali
 - **T** – Terziarie
 - **TR** – Turistico Ricettive
 - **SV** – Spazi a verde e piazze
 - **M** – Mobilità
2. Le destinazioni d'uso determinano la funzione o il complesso di funzioni ammesse per un'area o per un edificio; esse si distinguono in:
- *Principale*: la destinazione d'uso qualificante;
 - *Complementare, o accessoria, o compatibile*: qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale.
3. Le destinazioni d'uso possono coesistere senza limitazione alcuna ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle che vengono specificatamente escluse.
4. La destinazione d'uso delle aree e degli edifici deve sempre essere indicata nei progetti e nei piani attuativi.

ART. 9 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI (CARICO URBANISTICO) NEL SOLO CASO DI MODALITA' DIRETTA NON CONVENZIONATA

1. La funzione **Residenziale – R** comprende:
- **R1** – Abitazioni; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 0,60 mq/10 mq di SLP);
 - **R2** – Residence, pensionati ed affittacamere, collegi, abitazioni collettive; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 3 mq/10 mq di SLP).
2. La funzione **Produttiva Primarie – A** comprende:
- **A1** – Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
 - **A2** – Attrezzature ed infrastrutture produttive, stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
 - **A3** – Attività agrituristica; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP).
3. La funzione **Produttive Secondarie – IA** comprende:
- **IA1** – Industria Artigianato produttivi, magazzini; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1 mq/10 mq di SLP);
 - **IA2** – Depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, nella misura massima del 50 % della SLP di cui al precedente punto IA1 (Parcheggi Pubblici = 1 mq/10 mq di SLP). Si prescinde dal limite

di cui sopra nel caso di deposito (esclusa la vendita) di ruolottes, motocaravan, autoveicoli nuovi e/o usati, materiali edili; in questo caso sono consentiti anche spazi coperti per uffici, guardiole, servizi igienici. In entrambi i casi è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata a doppio filare di alberi ad alto fusto, continua lungo tutti i confini interessati;

- **IA3** – Attività agro-industriale; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1 mq/10 mq di SLP);
- **IA4** – Depositi e magazzini; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1 mq/10 mq di SLP).

4. La funzione **Commerciale – C** comprende:

- **C1** – Esercizi di vicinato (VIC) con Superficie di vendita non superiore a 250 mq; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP); prevede la possibilità di svolgere attività di vendita per generi alimentari;
- **C2a** – Medie strutture di vendita di prossimità (MSP) con Superficie di vendita compresa fra 251 mq e 800 mq; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP); prevede la possibilità di svolgere attività di vendita per generi alimentari;
- **C2b** – Medie strutture di vendita di prossimità (MSP) con Superficie di vendita compresa fra 251 mq e 800 mq; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP); non prevede la possibilità di svolgere attività di vendita per generi alimentari;
- **C3** – Medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSL) con Superficie di vendita compresa fra 801 mq e 2.500 mq; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP); non prevede la possibilità di svolgere attività di vendita per generi alimentari;
- **C4** – Grandi strutture di vendita esistenti comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili; prevede la possibilità di svolgere attività di vendita per generi alimentari, ove esistente;
- **C5** – Commercio all'ingrosso, magazzini e attività di logistica; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1 mq/10 mq di SLP).

Note relative alle attività commerciali:

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs.114/1998 e s.m.i.

- per *Superficie di vendita* di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP – Superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente

indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è calcolata nella misura di 1/2 della SLP– Superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata; in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse dalle seguenti: macchine attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura l'industria il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici carte da parati; ferramenta e utensileria; articoli per impianti idraulici a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

- per *Commercio al dettaglio* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; l'attività di Commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici: alimentare e/o non alimentare.
- per *Forme speciali di commercio al dettaglio* si intende; a) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi; b) la vendita per mezzo di apparecchi automatici.
- per *Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (Centro Commerciale – Parco commerciale)* si intendono medie o grandi strutture di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
- per *Commercio all'ingrosso* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma del commercio interno, di importazione e di esportazione;
- L'insediamento di una tipologia di attività ammette tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Correlazione del procedimento edilizio/commerciale

- Ai sensi e per gli effetti degli art.li 7 e 8 del D.Lgs. 114/1998 la comunicazione per l'apertura e la modifica degli esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione per l'apertura e la modifica di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere richiesta contestualmente al procedimento previsto dalle vigenti disposizioni di legge necessario ad ottenere il relativo titolo edilizio abilitativo.

Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

- Gli interventi destinati ad ospitare attività diverse dagli Esercizi di vicinato (VIC) devono garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività risulti di intralcio alla circolazione tale da compromettere la fluidità del traffico sulla viabilità esistente; a tal fine, se necessarie o, comunque se ritenuto utile dall'Amministrazione comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, di norma insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

5. La funzione **Terziarie –T** comprende:

- **T1** – Pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie e simili), uffici e studi professionali, ambulatori medici e veterinari, sportelli bancari ed agenzie assicurative, attività di servizio alle imprese; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1) esercizi con SLP < 100 mq. = nessun obbligo; 2) esercizi con SLP > 100 mq. posti all'interno dei N.A.F. = nessun obbligo; 3) esercizi con SLP > 100 mq. posti all'esterno dei N.A.F. = 1 mq/1 mq di SLP; è ammessa la monetizzazione nel caso in cui sia presente un parcheggio pubblico posto ad una distanza non superiore a ml. 100 raggiungibile pedonalmente secondo la via più breve);
- **T2** – Artigianato di servizio (servizio alla casa, alla persona), piccola produzione artigianale compatibile con la residenza; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);
- **T3** – Complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);
- **T4** – Attrezzature per lo spettacolo, le fiere, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, il culto, le attività politiche, sindacali, ricreative, scuole di danza e scuole di ballo; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);
- **T5** – Locali per attività di intrattenimento quali discoteche, sale da ballo, bowling, multisale cinematografiche, Agenzia di scommesse e agenzia esercizio raccolta scommesse, sale giochi, sale VLT (Video Lottery Terminal), ecc.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);
- **T6** – Artigianato di servizio (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, [autolavaggio](#)); comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);
- **T7** – Strutture deputate allo svolgimento dei funerali civili o esequie (case del commiato); comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP); è ammessa la monetizzazione nel caso in cui sia presente un parcheggio pubblico posto ad una distanza non superiore a ml. 150 raggiungibile pedonalmente secondo la via più breve).

6. La funzione **Turistico Ricettive –TR** comprende:

- **TR1** – Strutture ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero, centri congressuali; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);
- **TR2** – Campeggi con tende, caravan e roulotte; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP).

7. La funzione a **Spazi a verde e piazze – SV** comprende:
- **SV1** – aree a verde attrezzato;
 - **SV2** – aree a parco urbano e territoriale;
 - **SV3** – piazze.
8. La funzione a **Mobilità – M** comprende:
- **M1** – attrezzature e sedi per la viabilità meccanizzata;
 - **M2** – parcheggi a raso, entro e fuori terra; è ammessa la presenza di attività complementari di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione carburante, bar, ristorante, uffici ed attività commerciali nella articolazione C1 connesse all'utenza automobilistica, nella misura massima del 20% della superficie complessiva a parcheggio;
 - **M3** – attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile;
 - **M4** – stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante.
9. Regime dei Parcheggi Pubblici (carico urbanistico) nel caso di modalità diretta non convenzionata.
- I Parcheggi pubblici sono assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico o, a richiesta del Comune, vengono ceduti allo stesso, mediante Atto unilaterale d'obbligo o Convenzione.
- Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità parziale o totale di loro realizzazione il Comune può accettare la cessione di altra area idonea situata nel territorio comunale o, in alternativa, ne è consentita la loro monetizzazione, il cui ricavato sarà utilizzato dal Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici; il valore della monetizzazione dovrà essere commisurato al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO ASSIMILABILI PER ANALOGIA

1. Nel caso di destinazioni d'uso di aree e di edifici non prevista in maniera specifica dal precedente Art. 9, si procederà per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli elencati in relazione agli effetti prodotti sul territorio, sulle opere di urbanizzazione primaria e sui servizi in generale.
2. La determinazione circa gli usi assimilabili per analogia spetta al Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia Comunale qualora istituita.

ART. 11 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

1. La realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali è regolata dalla vigente legislazione nazionale e regionale; possono essere ricavati nei piani interrati o nei piani fuori terra dell'edificio, nelle aree di pertinenza dell'edificio, ma anche su aree esterne all'area pertinenziale.

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali, il volume da prendere a riferimento è costituito dalla SLP – *Superficie lorda di pavimento* massima edificabile, per una altezza virtuale di m 3,00.

CAPO IV - PRINCIPI GENERALI

ART. 12 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

1. Il PdR stabilisce per gli ambiti, tessuti, immobili ed aree dallo stesso disciplinati, quali fra le destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 9 non sono ammesse.
Le destinazioni d'uso ammesse sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito.
2. Il passaggio da una all'altra delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, attuati con opere o senza opere edilizie è sempre ammesso.
Nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso venga attuato con opere edilizie, lo stesso comporta un aumento della dotazione di Parcheggi pubblici di cui al precedente Art. 9, commisurato alla maggiore quantità determinata in relazione alla nuova destinazione d'uso rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione d'uso precedente.
Nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso venga attuato senza opere edilizie, lo stesso comporta un aumento della dotazione di Parcheggi pubblici nella misura determinata al precedente comma, ma limitatamente alla funzione Commerciale, con l'esclusione della destinazione d'uso C1 - Esercizi di vicinato (VIC).
3. Si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 9, punto 9.

ART. 13 - PEREQUAZIONE URBANISTICA A CARATTERE GENERALIZZATO

1. Nel PdR si applica la perequazione a carattere generalizzato come definita all'Art. 2, punto 1, delle Norme di Attuazione del DdP, con l'esclusione delle Aree destinate all'agricoltura e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Agli Ambiti del tessuto urbano consolidato viene attribuito un UF - *Indice di utilizzazione fondiaria* differenziato per parti del territorio comunale in relazione alle SLP esistenti.
Qualora la SLP determinata dall'applicazione dell'UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* risulti superiore rispetto alla SLP esistente, se mantenuta, la differenza di SLP costituisce diritti edificatori.
Qualora la SLP determinata dall'applicazione dell'UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* generi una SLP inferiore rispetto alla SLP esistente, non vengono generati diritti edificatori.
Sono comunque sempre fatte salve le SLP esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione.

3. I diritti edificatori posseduti possono essere utilizzati sull'area che li ha generati, e/o commercializzati e trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR. Inoltre, i diritti edificatori generati da aree destinate a servizi, quando il Piano dei Servizi - PdS attribuisca diritti edificatori a dette aree tramite il principio della compensazione, possono essere trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.
4. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., come regolamentato dall'Art. 6 delle Norme di Attuazione del DdP.
5. L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta, in aggiunta ai Parcheggi pubblici (carico urbanistico) di cui al precedente Art. 9, la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi, nelle quantità minime e con le modalità stabilite all'Art. 16 delle Norme di attuazione del PdS.

ART. 14 – INCENTIVAZIONE

1. Quando l'attuazione del PdR avviene tramite piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, i diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15%, superando pertanto l'UTC – *Indice di utilizzazione territoriale* concentrabile, secondo la seguente casistica:
 - a. **4%** nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006, da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;
 - b. **2%** nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato C - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle Norme di Attuazione del DdP.
 - c. **3%** nel caso di interventi che assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25% della ST dell'Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva – delle Norme di Attuazione del DdP;
 - d. **6%** nel caso di interventi che assicurino la realizzazione di edilizia sociale corrispondente ad una SLP non inferiore a quanto consentito dal presente incremento; i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione saranno stabiliti dal Comune in accordo con l'ALER e formeranno parte di apposita

convenzione da stipularsi fra il soggetto attuatore del Piano Attuativo ed il Comune, avente validità di 10 anni.

Nei progetti edilizi dovranno obbligatoriamente essere indicate le SLP derivanti dall'applicazione dei diritti edificatori da incentivazione; dette SLP dovranno essere accorpate a formare una o più singole unità immobiliari o, qualora non fosse possibile per comprovati motivi, parte di una sola singola unità immobiliare.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai punti a. e/o b., per la SLP determinata dall'incremento dei relativi diritti edificatori, il/i proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, è/sono tenuto/i, per la SLP di che trattasi, in alternativa:

1. alla cessione al Comune di aree destinate a servizi, esterne agli AT, in misura corrispondente al doppio dei diritti edificatori necessari per la realizzazione della SLP di che trattasi;
2. al pagamento al Comune per ogni mq della SLP di che trattasi avente destinazione residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
3. al pagamento al Comune per ogni mq della SLP di che trattasi avente destinazione diversa da quella residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale;
4. cessione gratuita al Comune di una unità o più unità immobiliari, non ancora cedute in proprietà a terzi, aventi una superficie uguale o maggiore della SLP di che trattasi.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo e/o sopralluogo eseguito da proprio incaricato, verifichi, anche nel tempo, a lavori ultimati, ma comunque al massimo entro dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto c., invierà al/ai proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, una Ordinanza assegnando/gli un termine non superiore a novanta giorni per ripristinare le condizioni previste, e riscontrata la eventuale non ottemperanza, si provvederà in alternativa con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4.

Nel caso in cui il Comune, accerti, nei dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato rispetto, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto d., provvederà con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4.

La Convenzione allegata al Piano Attuativo, per gli obblighi derivanti dal presente punto – Incentivazione – dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, di durata adeguata in relazione agli obiettivi di cui ai precedenti punti a., b., c., d.

ART. 15 – COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA

1. Il P.G.T. persegue forme di Compensazione Ambientale quale azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, in cui il termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell'attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura.

Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo, e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.

2. La Compensazione ambientale si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione previsti nel PdR che sottraggono superfici destinate nello stato di fatto ad attività agricole, secondo quanto contenuto nell'ALLEGATO E – CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA delle norme di attuazione del DdP.

ART. 16 – INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

1. Nella progettazione di edifici di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione si dovrà tenere conto dei criteri di cui all'Allegato B – Indirizzi per la progettazione di edifici – delle Norme di Attuazione del DdP;

ART. 17 – EFFICIENZA ENERGETICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

1. Comprende l'insieme degli interventi finalizzati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici oltre a quanto richiesto dalle disposizioni di legge al fine di minimizzare il consumo di risorse non rinnovabili e di favorire il ricorso alle risorse rinnovabili; si attua di norma secondo adeguate soluzioni progettuali, tecnologiche e costruttive derivate dalla bio-architettura, con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e con il recupero delle acque piovane o reflue per usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti è comunque sempre richiesta una diminuzione certificata, riferita all'edificio esistente, superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale; tale diminuzione non è richiesta nel caso in cui il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale per l'edificio esistente sia inferiore al rispettivo valore limite previsto per gli edifici di nuova costruzione dai provvedimenti regionali di cui agli art. 9 e 25 della L.R. 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente).

Per gli edifici di nuova costruzione è comunque sempre richiesta una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 15% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali.

2. E' prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 44, comma 18 della L.R. 12/2005 e s.m.i. nella percentuale corrispondente alla percentuale di diminuzione certificata del

fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale operata ai sensi del precedente punto 1., ultimo comma.

ART. 18 - ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il PdR si attua:
 - a. con modalità di intervento diretta non convenzionata sino alla concorrenza dell'UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* o comunque della SLP esistente;
 - b. con modalità di intervento diretta convenzionata nel caso in cui vengano acquisiti ed utilizzati diritti edificatori, nelle aree appositamente assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato, e negli altri casi previsti dalle presenti norme;
 - c. mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) nel caso in cui vengano acquisiti ed utilizzati diritti edificatori;
 - d. mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, negli altri casi previsti dalle presenti norme.
2. L'intervento diretto è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento; in questo caso i comuni determinano con apposito atto le modalità di presentazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di valutazione della loro congruità tecnico-economica, di prestazione di idonee garanzie finanziarie e delle sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere di urbanizzazione primaria così realizzate e collaudate dal comune sono successivamente acquisite alla proprietà comunale.
3. Ove occorra l'intervento diretto può essere subordinato alla cessione al comune senza corrispettivo delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento; la cessione avviene tramite impegnativa unilaterale da trascriversi a cura e spese degli interessati.
4. La convenzione da allegare alla modalità di intervento diretto disciplina:
 - a. i trasferimenti dei diritti edificatori;
 - b. la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi, nelle quantità minime e con le modalità stabilite all'Art. 16 delle Norme di attuazione del PdS;
 - c. il reperimento dei Parcheggi pubblici in relazione alle destinazioni previste, con le modalità di cui al precedente Art. 9;
 - d. le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
 - e. nelle Aree di completamento dei Tessuti Urbani Consolidati assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato, in aggiunta a quanto previsto nei precedenti punti b. e c., ed in accordo con il Comune, è richiesta la cessione gratuita delle aree da destinare a Servizi con finalità ambientale e/o

di collegamento funzionale con aree limitrofe, e la cessione gratuita e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria; in particolare la suddetta cessione di aree relativamente agli ambiti AC1-AC2-AC5 è finalizzata alla realizzazione del Parco del Torrente Arbogna.

5. La convenzione da allegare ai Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'Art. 90 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – ed all'Art. 94/bis – Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire - della LR 12/2005 e s.m.i., ai sensi del punto 1., lettera c) dell'Art. 46 – Convenzione nei piani attuativi - della citata LR 12/2005 e s.m.i., è subordinata al rispetto dei seguenti criteri:
- a) cessione delle aree costituenti Dotazione di Servizi, nelle quantità minime stabilite all'Art. 16 delle Norme di attuazione del PdS, e dei Parcheggi pubblici in relazione alle destinazioni previste, con le modalità di cui al precedente Art. 9, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento; in questo caso, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree costituenti Dotazione di Servizi, è richiesto:
 - il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
 - la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione);
 - b) l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato;
 - c) Reperire adeguati spazi per la raccolta rifiuti differenziata.
6. L'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto all'Art. 8, punto 2., lettera e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., può comunque attribuire al soggetto proponente il P.I.I. diritti edificatori (SLP) non superiori all' UTC – *Indice di utilizzazione territoriale* concentrabile, senza che per altro gli stessi derivino da trasferimento e/o commercializzazione.
- In questo caso per ogni mq della SLP di che trattasi, il soggetto proponente il P.I.I. dovrà corrispondere al Comune:
- una somma corrispondente ad una volta e un quarto il costo al mq di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. se a destinazione residenziale;
 - una somma corrispondente ad una volta e un quarto il costo documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale, se a destinazione diversa da quella residenziale.

Le somme così corrisposte saranno utilizzate dal Comune per l'acquisizione di aree destinate a servizi dal PdS, anche in aggiornamento dello stesso; i diritti edificatori generati da dette aree, decurtati dai diritti edificatori attribuiti al soggetto proponente il Piano attuativo secondo il presente comma, sono commercializzabili e liberamente trasferibili in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.

7. Per i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PdR, si applica la procedura di adozione ed approvazione prevista dall'art. 14, comma 4-bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i., attribuendosi alla Giunta Comunale la competenza all'adozione.
8. L'utilizzazione totale dei Parametri urbanistici di cui al precedente Art. 4 corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta relativa ad altre nuove edificazioni sulla medesima superficie, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; in questo caso vanno rispettati anche i Parametri ecologici di cui al precedente Art. 6.
9. Qualora su un'area su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, i Parametri urbanistici di cui al precedente Art. 4 vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

ART. 19 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente legislazione regionale che qui si intende integralmente riportata:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione, nelle sue diverse articolazioni;
 - ristrutturazione urbanistica.
2. Gli interventi edilizi così definiti si applicano a tutti i tessuti ed aree previste dal PdR con l'esclusione dei tessuti ricompresi nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) per cui il PdR prevede specifiche modalità di intervento edilizio ed urbanistico.

TITOLO II - AMBITI ED AREE DEL PdR

ART. 20 – AMBITI ED AREE DEL PdR

1. Il PdR definisce ed assoggetta a specifica disciplina i seguenti ambiti ed aree:

Riferimento Tavole PR02/1-2-3-4-5 - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Scala 1:5.000

- Ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse o di completamento;
- Edifici da salvaguardare ed elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico;
- Aree destinate all'agricoltura;
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Riferimento Tavole PR01/1-2-3-4-5 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000

- Previsioni sovraordinate prevalenti e vincolanti;
- Beni culturali e del paesaggio ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Elementi individuati ai sensi del D.Lgs. 334/1999;
- Altri vincoli sovraordinati;
- Servitù militari ai sensi della L. 898/1976.

2. Inoltre il PdR relativamente agli indirizzi ed alle prescrizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, rinvia al relativo studio che costituisce parte integrante delle presenti norme.

CAPO I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 21 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

1. I Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono costituiti dai tessuti storici presenti nella cartografia aerea IGM del 1889, che hanno mantenuto riconoscibili nel tempo valori storici, architettonici ed edilizio/ambientali da tutelare, quali elementi che determinano l'identità storico culturale del territorio comunale; sono considerati tali anche gli edifici isolati e le cascine sparse che hanno mantenuto riconoscibili nel tempo valori storici, architettonici ed edilizio/ambientali da tutelare. Comprendono anche:

- edifici realizzati a fine ottocento – inizio novecento, che per i particolari valori architettonici meritano di essere conservati quale memoria storica delle stratificazioni che nel tempo si sono succedute;
- edifici realizzati prevalentemente nel secondo dopo guerra che pur non essendo coerenti con le caratteristiche da tutelare sopra elencate, costituiscono una stratificazione ormai acquisita alla memoria dei Mortaresi.

2. I NAF si articolano nei seguenti tessuti i quali sono costituiti dall'insieme di edifici e relativi spazi aperti di pertinenza, aventi impianto, tipologia, modalità costruttive e funzioni omogenee; possono anche comprendere edifici singoli, o singoli con aggregazione rada:
- Complesso storico-monumentale della Chiesa e cascina di S. Albino;
 - Tessuto storico-architettonico-ambientale del capoluogo;
 - Tessuto storico-architettonico-ambientale delle frazioni (frazioni orientali: Cattanea, Casoni de Peri, Molino Faenza, Guallina, Casoni S.Albino; frazioni occidentali: Madonna del Campo e Medaglia);
 - Complesso delle Cascine storiche.

ART. 22 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEI N.A.F.

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nei N.A.F. perseguono le seguenti finalità:
- conservazione, recupero, valorizzazione ed riqualificazione del patrimonio storico, architettonico ed edilizio ambientale e dei relativi tessuti;
 - conservazione delle destinazioni d'uso prevalenti, quali la residenza, gli esercizi commerciali, le attività artigianali ed i servizi alla popolazione;
 - restauro e valorizzazione dei complessi edilizi e degli edifici soggetti a tutela in base a normativa statale o regionale;
 - tutela e valorizzazione degli edifici che hanno conservato valore di archeologia industriale o edifici razionalisti;
 - riqualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati quali elementi vitali;
 - verifica di ammissibilità di interventi innovativi, integrativi e sostitutivi che possono portare alla realizzazione di nuovi servizi alla popolazione.

ART. 23 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI N.A.F.

1. Nei N.A.F. e nei tessuti in cui si articola, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Complesso storico-monumentale della Chiesa e cascina di S. Albino; Tessuto storico-architettonico ambientale delle frazioni:

IA - Industria e artigianato

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a – C2b – C3 – C5

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5 – T6 – T7

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

M – Mobilità nelle seguenti articolazioni: M4

Tessuto storico-architettonico-ambientale del capoluogo:

A - Agricolo

IA - Industria e artigianato

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a – C3 – C5

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5 – T6 – T7

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

M – Mobilità nelle seguenti articolazioni: M4

Complesso delle Cascine storiche:

Si rinvia a quanto disciplinato nelle Aree destinate all'Agricoltura di cui al presente Titolo, Capo III.

2. Sono sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità delle destinazioni d'uso previste in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

ART. 24 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI N.A.F.

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti a condizione che i materiali utilizzati per le rifiniture esterne risultino appartenenti alla tradizione edilizia locale, salvo che non sia dimostrato l'uso originario di materiali diversi; sono comunque sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità dei materiali previsti in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Gli interventi che per contemporaneità di richiesta e per entità configurano un intervento sistematico sull'edificio, non possono essere classificati come interventi di manutenzione straordinaria.

2. Gli interventi edilizi relativi al complesso storico-monumentale della Chiesa e cascina di S. Albino si attuano con modalità di intervento diretto non convenzionato, secondo quanto autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio della Lombardia;
3. Gli interventi edilizi relativi al Tessuto storico-architettonico-ambientale del capoluogo e delle frazioni (frazioni orientali: Cattanea, Casoni de Peri, Molino Faenza, Guallina, Casoni S.Albino; frazioni occidentali: Madonna del Campo e Medaglia) si attuano con modalità di intervento diretto non convenzionato quando risultino conformi alle disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati, e nel rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato B – Verifiche in corso d'opera ed all'Allegato C – Documentazione a corredo dei progetti;
4. Gli interventi edilizi relativi al Tessuto storico-architettonico-ambientale del capoluogo e delle frazioni di cui al precedente punto 3., si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato quando risultino in difformità alle disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati, non prevedano incrementi della Volumetria esistente, ma comunque rispettino le disposizioni di cui all'Allegato B – Verifiche in corso d'opera e dell'Allegato C – Documentazione a corredo dei progetti; il convenzionamento avrà i contenuti di cui al successivo punto 7.
5. Gli interventi edilizi relativi al Tessuto storico-architettonico-ambientale del capoluogo e delle frazioni di cui al precedente punto 3., si attuano mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o

mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, nel caso in cui vengano acquisiti ed utilizzati diritti edificatori; il convenzionamento avrà i contenuti di cui al successivo punto 8.

6. Gli interventi edilizi relativi al Complesso delle Cascine storiche, si attuano mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata; il convenzionamento avrà i contenuti di cui al successivo punto 8.

7. Nei casi di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6 la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nello specifico contesto del NAF ove si vuole sviluppare l'intervento, mentre è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale come indicati nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati.

L'Altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici limitrofi, sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui alla precedente comma.

In ogni caso gli interventi dovranno rispettare i limiti di Densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati prescritti rispettivamente dagli art. 7, 8 e 9 per le Zone A del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

L'Ip – *Indice di permeabilità*, l'Ica – *Indice di consistenza arborea* e l'Icab – *Indice di consistenza arbustiva* saranno definite dal progetto.

8. La convenzione da allegare alla modalità di intervento diretto, avrà i contenuti di cui al punto 4. del precedente Art. 18.

9. La convenzione da allegare ai Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 18.

ART. 25 – TESSUTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

1. I Tessuti residenziali consolidati comprendono le parti del territorio edificato, con l'esclusione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), in cui è avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse.

2. I Tessuti residenziali consolidati sono costituiti dalle parti urbane che presentano aspetti di omogeneità per periodo di costruzione, per destinazione d'uso prevalente, per tipologia di impianto e per densità edilizia, e si articolano come segue:

- Tessuti residenziali ad alta densità
- Tessuti residenziali a media densità
- Tessuti residenziali a bassa densità
- Tessuti residenziali diffusi

Inoltre, all'interno dei Tessuti elencati, con apposita campitura, sono individuati le Aree dei tessuti residenziali consolidati soggette a Permesso di costruire convenzionato.

ART. 26 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEI TESSUTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nei Tessuti residenziali consolidati perseguono le seguenti finalità:
 - riqualificare il patrimonio edilizio esistente al fine di soddisfare le mutate esigenze della popolazione insediata, migliorandone contemporaneamente l'efficienza energetica e l'inserimento nel contesto paesaggistico al fine di perseguire l'interesse pubblico;
 - migliorare ed incentivare la impermeabilizzazione del suolo;
 - migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi edilizi esistenti ed in fase di realizzazione;
 - perseguire la riqualificazione e l'incremento quantitativo/qualitativo degli spazi pubblici, al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti;
 - garantire la presenza di più destinazioni d'uso compatibili e complementari fra di loro, al fine di migliorare la socializzazione;
 - realizzare nuovi edifici ecosostenibili, e che garantiscano un elevato grado di mitigazione ambientale.

ART. 27 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

1. Nei Tessuti residenziali consolidati, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - A - Agricolo
 - IA - Industria e artigianato
 - C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a – C3 – C5
 - T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5 – T6
 - TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2
 - M – Mobilità nelle seguenti articolazioni: M4
2. Sono sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità delle destinazioni d'uso previste in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

ART. 28 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi.
2. Gli interventi edilizi sono consentiti alle seguenti condizioni:
 1. parametri-indicazioni e requisiti
 - a) Tessuto residenziale ad alta densità

Indicazioni di carattere tipologico = edifici in linea plurifamiliari a cortina con allineamento stradale, edifici in linea pluriplano a cortina isolati nel lotto di pertinenza

UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,80 mq/mq di SF

UFC – *Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile* = 0,90 mq/mq di SF

NPmax – *Numero massimo dei piani* consentiti nei fabbricati residenziali = 4

NPmin – *Numero minimo dei piani* consentiti nei fabbricati residenziali = 2

HF – *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui al successivo punto 2; in mancanza di edifici limitrofi = m 15

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – *Indice di permeabilità* = 20%

Ica – *Indice di consistenza arborea* = n. 2

Icab – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4

b) Tessuto residenziale a media densità

Indicazioni di carattere tipologico = edifici in linea pluriplano a cortina isolati nel lotto di pertinenza, edifici plurifamiliari isolati nel lotto, edifici monofamiliari isolati nel lotto

UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,60 mq/mq di SF

UFC – *Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile* = 0,70 mq/mq di SF

NPmax – *Numero massimo dei piani* consentiti nei fabbricati residenziali = 3

HF - *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui al successivo punto 2; in mancanza di edifici limitrofi = m 12

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – *Indice di permeabilità* = 20%

Ica – *Indice di consistenza arborea* = n. 2

Icab – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4

c) Tessuto residenziale a bassa densità

Indicazioni di carattere tipologico = edifici in linea pluriplano a cortina isolati nel lotto di pertinenza, edifici plurifamiliari isolati nel lotto, edifici monofamiliari isolati nel lotto

UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,40 mq/mq di SF

UFC – *Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile* = 0,50 mq/mq di SF

NPmax – *Numero massimo dei piani* consentiti nei fabbricati residenziali = 3

HF - *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui

al successivo punto 2; in mancanza di edifici limitrofi = m 12

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

I_p – *Indice di permeabilità* = 20%

I_{ca} – *Indice di consistenza arborea* = n. 2

I_{cab} – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4

d) Tessuto residenziale diffuso

Indicazioni di carattere tipologico = edifici plurifamiliari isolati nel lotto, edifici monofamiliari isolati nel lotto

U_F – *Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,20 mq/mq di SF

U_{FC} – *Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile* = 0,30 mq/mq di SF

NP_{max} – *Numero massimo dei piani* consentiti nei fabbricati residenziali = 2

H_F - *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui al successivo punto 2; in mancanza di edifici limitrofi = m 9

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

I_p – *Indice di permeabilità* = 20%

I_{ca} – *Indice di consistenza arborea* = n. 2

I_{cab} – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4

2. D_f - *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

3. D_c – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

4. D_s - *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

3. Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 4. del precedente Art. 17.

4. Sono sempre ammessi piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 18.

ART. 29 – ALTRI TESSUTI RESIDENZIALI

1. Gli altri Tessuti residenziali comprendono le parti del territorio edificato, con l'esclusione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e dei Tessuti residenziali consolidati, in cui è avvenuta l'edificazione o la

trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse, che presentano aspetti particolari legati alla fase di attuazione, o in fase di edificazione.

2. Gli altri Tessuti residenziali sono costituiti dalle parti urbane che presentano aspetti di omogeneità per periodo di costruzione, per destinazione d'uso prevalente, per tipologia di impianto e per densità edilizia, e si articolano come segue:
 - Tessuti degli edifici residenziali di pregio architettonico e relative aree di pertinenza
 - Ambiti oggetto di accordi o di atti in itinere
 - Tessuti produttivi in ambito residenziale oggetto di recupero edilizio e funzionale
 - Tessuti prevalentemente residenziali in trasformazione

ART. 30 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEGLI ALTRI TESSUTI RESIDENZIALI

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti negli altri Tessuti residenziali perseguono le seguenti finalità:
 - Per i Tessuti degli edifici residenziali di pregio architettonico e relative aree di pertinenza, la salvaguardia dei caratteri architettonici e delle aree pertinenziali destinate a verde e/o giardino;
 - Per i Tessuti produttivi in ambito residenziale il loro recupero edilizio e la loro riconversione funzionale a residenza;ed in via generale:
 - riqualificare il patrimonio edilizio esistente al fine di soddisfare le mutate esigenze della popolazione insediata, migliorandone contemporaneamente l'efficienza energetica e l'inserimento nel contesto paesaggistico al fine di perseguire l'interesse pubblico;
 - migliorare ed incentivare la impermeabilizzazione del suolo;
 - migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi edilizi esistenti ed in fase di realizzazione;
 - perseguire la riqualificazione e l'incremento quantitativo/qualitativo degli spazi pubblici, al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti;
 - garantire la presenza di più destinazioni d'uso compatibili e complementari fra di loro, al fine di migliorare la socializzazione;
 - realizzare nuovi edifici ecosostenibili, e che garantiscano un elevato grado di mitigazione ambientale.

ART. 31 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEGLI ALTRI TESSUTI RESIDENZIALI

1. Negli altri Tessuti residenziali, con l'esclusione degli Ambiti oggetto di accordi o atti in itinere, in cui valgono gli accordi intercorsi, integrativi o sostitutivi del provvedimento, e dei Tessuti prevalentemente residenziali in trasformazione in cui valgono le disposizioni contenute nei Piani attuativi vigenti, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Tessuti degli edifici residenziali di pregio architettonico e relative aree di pertinenza:

A – Agricolo per tutti i tessuti

IA - Industria e artigianato per tutti i tessuti

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C1 – C2a – C2b – C3 – C5

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T2 – T3 – T4 – T5 – T6

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

M – Mobilità

Tessuti produttivi in ambito residenziale oggetto di recupero edilizio e funzionale:

A – Agricolo per tutti i tessuti

IA - Industria e artigianato per tutti i tessuti

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C3 – C5

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5 – T6

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

M – Mobilità nelle seguenti articolazioni: M4

2. Sono sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità delle destinazioni d'uso previste in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

ART. 32 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI DI PREGIO ARCHITETTONICO E RELATIVE AREE DI PERTINENZA

1. Edifici residenziali posti all'interno di più ampi Tessuti residenziali consolidati, ma che presentano caratteri architettonici meritevoli di salvaguardia in quanto, con le aree pertinenziali destinate a verde e/o giardino, rappresentano elemento qualificante di alcune parti del tessuto urbano.
2. Sono consentiti i seguenti interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - nuova costruzione, nei casi e limiti di seguito riportati.
3. Le aree sistemate a verde e/o giardino dovranno essere conservate; l'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati.
Nei progetti di sistemazione dovranno essere indicati su apposita planimetria gli alberi e gli arbusti esistenti allegando una documentazione fotografica; tali progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la vegetazione esistente.
Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle elencate nell'Allegato D – Elenco/Schede Specie Arboree ed Arbustive.

La nuova alberatura dovrà essere disposta a formare gruppi alberati, e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate prevalentemente in materiali litoidi o similari.

4. Le Aree cortilizie e/o di pertinenza non sistemate a verde e/o giardino dovranno essere sistemate a verde e a pavimentazione.

Dovranno essere mantenuti gli alberi eventualmente esistenti; le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle elencate nell'Allegato D – Elenco/Schede Specie Arboree ed Arbustive.

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate prevalentemente in materiali litoidi o similari.

5. La realizzazione di autorimesse private ed altri locali accessori fuori terra, qualora non sia possibile ricavarli in edifici pertinenziali non residenziali, è consentita alle seguenti condizioni:

- evitare di compromettere parti consistenti delle aree sistemate a verde e/o giardini esistenti;
- minimo di 10 mq - massimo di 12 mq/100 mc residenziali;
- le costruzioni vanno addossate, anche senza accordo con i proprietari confinanti, ai confini di proprietà; le Distanze minime Df - *Distanza tra fabbricati* non possono essere inferiori a m 5,00 dai fabbricati limitrofi; non possono avere altezza (estradosso di colmo) non può superare m 3,00;
- è vietato realizzare coperture piane.

Per l'area corrispondente al "Villaggio Marzotto", la realizzazione di autorimesse private ed altri locali accessori fuori terra potrà avvenire esclusivamente sulla base di un progetto edilizio unitario.

ART. 33 – AMBITI OGGETTO DI ACCORDI O ATTI IN ITINERE

1. In questi ambiti valgono gli accordi intercorsi, integrativi o sostitutivi del provvedimento (Piano di Alienazione Comunale e Accordi ex art. 11 della L. 241/1990), come approvati dal Consiglio Comunale prima dell'adozione del PGT.

ART. 34 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI IN AMBITO RESIDENZIALE OGGETTO DI RECUPERO EDILIZIO E FUNZIONALE

1. Edifici produttivi posti all'interno di più ampi Tessuti residenziali consolidati, per cui è auspicabile il loro recupero edilizio e funzionale a residenza.
2. Fino alla dismissione delle attività produttive in essere sono sempre consentite le funzioni esistenti ed ammessi i seguenti interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia.

3. Ad avvenuta dismissione delle attività produttive in corso ogni intervento edilizio di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi – è subordinato alla predisposizione di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, ed alle seguenti condizioni:

Parametri-indicazioni e requisiti:

Indicazioni di carattere tipologico = edifici in linea pluripiano a cortina isolati nel lotto di pertinenza, edifici plurifamiliari isolati nel lotto, edifici monofamiliari isolati nel lotto

UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* = esistente

UFC – *Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile* = UF + 20%

NPmax – *Numero massimo dei piani* consentiti nei fabbricati residenziali = 3

HF - *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui al successivo punto 2; in mancanza di edifici limitrofi = m 12

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – *Indice di permeabilità* = 20%

Ica – *Indice di consistenza arborea* = n. 2

Icab – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4

Df – *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

Dc – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

Ds – *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

La convenzione avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 18.

ART. 35 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN TRASFORMAZIONE

1. Aree a destinazione prevalentemente residenziale con Piano attuativo vigente o con procedura in corso alla data di adozione del PGT.
2. Gli interventi edificatori, fino alla scadenza del Piano attuativo vigente, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono lo stesso, anche con rimando alle definizioni degli Indici, parametri e distanze.
3. Scaduto il termine di efficacia del Piano attuativo senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano attuativo convenzionato per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto; in questo caso gli indici e parametri del nuovo Piano attuativo saranno identici a quelli del Piano attuativo scaduto.

4. Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo ma non si sia proceduto al rilascio totale o parziale, nei termini previsti dalla Convenzione, dei relativi titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto nei lotti edificabili, l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare i relativi titoli edilizi abilitativi all'intervento diretto nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dal Piano attuativo scaduto.

ART. 36 – TESSUTI NON RESIDENZIALI

1. I Tessuti non residenziali comprendono le parti del territorio edificato, con l'esclusione dei Tessuti prevalentemente residenziali, in cui è avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse.
2. I Tessuti non residenziali sono costituiti dalle parti urbane che presentano aspetti di omogeneità per periodo di costruzione, per destinazione d'uso prevalente, per tipologia di impianto e per densità edilizia, e si articolano come segue:
 - Tessuti industriali e artigianali
 - Tessuti commerciali
 - Tessuti artigianali/commerciali
 - Distributori di carburante e/o stazioni di autolavaggio
 - Tessuti industriali in trasformazione del Consorzio Intercomunale per un Piano di Sviluppo dell'Alta Lomellina - CIPAL
 - Tessuti per la logistica del Polo Logistico Integrato
 - Tessuti commerciali e/o terziari in trasformazione

ART. 37 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEI TESSUTI NON RESIDENZIALI

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nei Tessuti non residenziali perseguono le seguenti finalità:
 - riqualificare il patrimonio edilizio esistente al fine di migliorarne l'efficienza energetica e l'inserimento nel contesto paesaggistico;
 - migliorare ed incentivare la impermeabilizzazione del suolo;
 - migliorare l'integrazione paesaggistica;
 - perseguire la riqualificazione e l'incremento quantitativo/qualitativo dei servizi;
 - garantire la presenza di più destinazioni d'uso compatibili e complementari fra di loro;
 - realizzare nuovi edifici ecosostenibili, e che garantiscano un elevato grado di mitigazione ambientale.

ART. 38 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI NON RESIDENZIALI

1. Nei Tessuti non residenziali, con l'esclusione delle Aree dei Tessuti industriali in trasformazione del Consorzio Intercomunale per un Piano di Sviluppo dell'Alta Lomellina – CIPAL e dei Tessuti per la logistica del Polo Logistico Integrato in cui valgono le relative disposizioni vigenti, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Tessuti industriali e artigianali:

R – Residenziale, salvo l'alloggio del personale di custodia con SLP non superiore a mq 150

A – Agricolo

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a – C2b – C3 – C5

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

Tessuti commerciali:

R – Residenziale, salvo l'alloggio del personale di custodia con SLP non superiore a mq 150

A – Agricolo

IA - Industria e artigianato

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

M – Mobilità nelle seguenti articolazioni: M4

Tessuti artigianali/commerciali:

R – Residenziale, salvo l'alloggio del personale di custodia con SLP non superiore a mq 150

A – Agricolo

IA - Industria e artigianato nelle seguenti articolazioni: IA3

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C5

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

M – Mobilità nelle seguenti articolazioni: M4

Distributori di carburante e/o stazioni di autolavaggio:

R – Residenziale

A – Agricolo

IA - Industria e artigianato

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a – C2b – C3 – C5

T – Terziario

TR – Turistico-ricettive

2. Nei Tessuti non residenziali commerciali e/o terziari in trasformazione, in cui valgono le relative disposizioni vigenti, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: C2a – non esistenti, e C5 – non esistenti.

ART. 39 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi.
2. Gli interventi edilizi sono consentiti alle seguenti condizioni:
 1. parametri-indicazioni e requisiti
Indicazioni di carattere tipologico = nuove costruzioni isolate nel lotto di pertinenza
UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,40 mq/mq di SF
UFC – *Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile* = 0,60 mq/mq di SF
HF - *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui al successivo punto 2; in mancanza di edifici limitrofi = m 12 esclusi i volumi tecnici
Requisiti qualitativi degli interventi:
Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;
Ip – *Indice di permeabilità* = 20%
Ica – *Indice di consistenza arborea* = n. 2
Icab – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4
Df – *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7
Dc – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7
Ds – *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7
3. Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 4. del precedente Art. 18.
4. Sono sempre ammessi piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 18.

ART. 40 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI COMMERCIALI

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi.
2. Gli interventi edilizi sono consentiti alle seguenti condizioni:
Parametri-indicazioni e requisiti:
Indicazioni di carattere tipologico = nuove costruzioni isolate nel lotto di pertinenza
UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,40 mq/mq di SF
UFC – *Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile* = 0,60 mq/mq di SF

HF – *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui al successivo punto 2; in mancanza di edifici limitrofi = m 12,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – *Indice di permeabilità* = 20%

Ica – *Indice di consistenza arborea* = n. 2

Icab – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4

Df – *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

Dc – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

Ds – *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

3. Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 4. del precedente Art. 18.
4. Sono sempre ammessi piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 18.

ART. 41 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI ARTIGIANALI/COMMERCIALI

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi.

2. Gli interventi edilizi sono consentiti alle seguenti condizioni:

Parametri-indicazioni e requisiti:

Indicazioni di carattere tipologico = nuove costruzioni isolate nel lotto di pertinenza

UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,40 mq/mq di SF

UFC – *Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile* = 0,60 mq/mq di SF

HF - *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui al successivo punto 2; in mancanza di edifici limitrofi = m 12,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – *Indice di permeabilità* = 20%

Ica – *Indice di consistenza arborea* = n. 2

Icab – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4

Df - *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

Dc – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

Ds - *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

3. Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 4. del precedente Art. 18.
4. Sono sempre ammessi piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 18.

ART. 42 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E/O STAZIONI DI AUTOLAVAGGIO

1. Il potenziamento o la ristrutturazione degli impianti esistenti per la distribuzione dei carburanti e/o stazioni di autolavaggio è disciplinato dall'art. 4 del D.Lgs. 285/1994 - Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e dalle seguenti specifiche disposizioni regionali:
 - R.R. 13.05.2002 n.2 - Attuazione del Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti
 - D.G.R. 15.12.2004 n.7/1137 – Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti in attuazione dell'art.3 comma 1 della L.R. 5 ottobre 2004 n.24
 - L.R. 05.10.2004 n.24 (Testo coordinato) (comprende anche: DCR 12.05.2009 n.8-834, DGR 11.06.2009 n.8-9590, DDS 10.06.2009 n.5700)
 - D.G.R. 29.02.2000 n.6/48714 – Individuazione in via sostitutiva, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree, per la localizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti
 - Circolare 23.09.2008 n.8507 – Indicazioni sull'applicazione della nuova normativa regionale e statale in materia di impianti di distribuzione carburanti
 - D.C.R. 12.05.2009 n.8/834 – Programma di qualificazione e ammodernamento della rete di distribuzione carburanti in attuazione dell'art.3, comma 1, della l.r. 5 ottobre 2004 n.24
 - D.G.R. 11.06.2009 n.8/9590 – Procedure amministrative relative all'installazione degli impianti e all'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti (art.3, comma 2, l.r. n.24/2004)
 - D.D.S. 10.06.2009 n.5700 – Osservatorio del commercio: Sistema Informativo Commercio - Atto ricognitivo della rilevazione degli impianti di distribuzione carburanti
2. Gli interventi edilizi sono consentiti alle seguenti condizioni:

Parametri-indicazioni e requisiti:

RC – *Rapporto di copertura* = 60% della SF, comprese pensiline, box e tunnel lavaggi auto, chioschi, vendita accessori vari, locali tecnici fuori terra, locali per riparazione auto, bar e snack-bar, ecc.;

HF - *Altezza degli edifici* = 4,50 m con l'esclusione delle pensiline per cui l'altezza massima non può superare 6,0 m, sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche relative all'inserimento ambientale dell'intervento

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

I_p – *Indice di permeabilità* = 20%

I_{ca} – *Indice di consistenza arborea* = n. 2

I_{cab} – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4

D_f - *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

D_c – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

D_s - *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

ART. 43 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI INDUSTRIALI IN TRASFORMAZIONE DEL C.I.P.A.L.

1. Aree a prevalente destinazione industriale del Consorzio Intercomunale per un Piano di Sviluppo dell'alta Lomellina, con Piano attuativo vigente.
2. Gli interventi edificatori, fino alla scadenza del Piano attuativo vigente, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono lo stesso, anche con rimando alle definizioni degli Indici, parametri e distanze.
3. Scaduto il termine di efficacia del Piano attuativo senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano attuativo convenzionato per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto; in questo caso gli indici e parametri del nuovo Piano attuativo saranno identici a quelli del Piano attuativo scaduto.
4. Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo ma non si sia proceduto al rilascio totale o parziale, nei termini previsti dalla Convenzione, dei relativi titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto nei lotti edificabili, l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare i relativi titoli edilizi abilitativi all'intervento diretto nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dal Piano attuativo scaduto, previo il pagamento del costo di costruzione.

ART. 44 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI PER LA LOGISTICA DEL POLO LOGISTICO INTEGRATO

1. Aree a prevalente destinazione logistica ed interscambio modale gomma/rotaia di merci, comprese le infrastrutture e gli insediamenti inerenti la logistica, la conservazione, lo stoccaggio, l'immagazzinamento, il deposito e la movimentazione delle merci, dei loro contenitori, imballi e strumenti di deposito e trasporto (es. containers) con Piano attuativo vigente di cui se ne prevede l'espansione; sono inoltre consentite le attività manifatturiere comunque funzionali alla conservazione, allo stoccaggio,

all'immagazzinamento, al deposito, al trasporto e alla distribuzione; la realizzazione di Centri Servizi comprendenti uffici direzionali del complesso, uffici per gli operatori e le attività di supporto pertinenziali, attrezzature per il personale (ristorazione e pernottamento), locali di uso diurno, attrezzature sanitarie, spazi per il relax, ecc., locali per officina di pronto intervento, lavaggio e rimessaggio dei mezzi e delle unità di carico.

E' altresì ammessa la realizzazione di abitazioni unicamente di servizio in funzione pertinenziale agli insediamenti nella misura massima di 150 mq per ogni attività ammissibile insediabile.

Gli interventi edilizi saranno consentiti a seguito di approvazione di una variante al vigente Piano attuativo per cui a dette aree si applicheranno i seguenti parametri-indicazioni e requisiti:

Indicazioni di carattere tipologico = nuove costruzioni isolate nel lotto di pertinenza

UF – *Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,40 mq/mq di SF

UFC – *Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile* = 0,60 mq/mq di SF

HF - Altezza degli edifici = m 15 esclusi i volumi tecnici

Ip – *Indice di permeabilità* = 20%

Ica – *Indice di consistenza arborea* = n. 2

Icab – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4

Df - Distanza tra fabbricati = vedi Art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi Art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi Art. 7

2. Gli interventi edificatori, fino alla scadenza del Piano attuativo o sua eventuale variante, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono il Piano attuativo o sua eventuale variante, anche con rimando alle definizioni degli Indici, parametri e distanze.
3. Scaduto il termine di efficacia del Piano attuativo o sua eventuale variante senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano attuativo convenzionato per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto; in questo caso gli indici e parametri del nuovo Piano attuativo saranno identici a quelli del Piano attuativo scaduto.
4. Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo o sua eventuale variante, ma non si sia proceduto al rilascio totale o parziale, nei termini previsti dalla Convenzione, dei relativi titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto nei lotti edificabili, l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare i relativi titoli edilizi abilitativi all'intervento diretto nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dal Piano attuativo scaduto, previo il pagamento del costo di costruzione.
5. La convenzione relativa alla variante del Piano attuativo avrà i contenuti di cui al punto 5. Del precedente Art.18, per quanto compatibile con la vigente convenzione.

6. L'attuazione dell'area destinata all'espansione del Piano Attuativo vigente e classificata nella Tav. PR01/2 – Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina - area di completamento AC 8 – Tessuti per la Logistica del Polo Logistico Integrato soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere preceduta dalla predisposizione di uno studio che, a seguito apposite verifiche di traffico, definisca le modalità di accesso più idonee per il mantenimento di soddisfacenti standard di percorribilità e sicurezza lungo l'itinerario principale della ex s.s. 494 “ Vigevanese “.

Le predette verifiche dovranno redigersi in forma unitaria con l' AT14LE – Ambito di trasformazione a prevalente funzione logistica di espansione – di cui all'Allegato A delle N.A. del D.d.P., e dovranno essere preventivamente validate dalla Provincia di Pavia in qualità di ente proprietario e gestore della ex s.s. 494, e della viabilità extraurbana dell'intorno.

Le eventuali opere di adeguamento infrastrutturale che, in esito a tale studio, fossero indicate dalla Provincia come necessarie per preservare, lungo la ex s.s. 494, requisiti prestazionali coerenti con il rango della stessa, sono poste tra gli oneri convenzionali a carico dei proponenti delle trasformazioni e realizzate al più contestualmente ad esse.

ART. 45 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI COMMERCIALI E/O TERZIARIO IN TRASFORMAZIONE

1. Aree a prevalente destinazione commerciale e/o terziario con Piano attuativo vigente o con procedura in corso alla data di adozione del PGT.
2. Gli interventi edificatori, fino alla scadenza del Piano attuativo vigente, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono lo stesso, anche con rimando alle definizioni degli Indici, parametri e distanze.
3. Scaduto il termine di efficacia del Piano attuativo senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano attuativo convenzionato per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto; in questo caso gli indici e parametri del nuovo Piano attuativo saranno identici a quelli del Piano attuativo scaduto.
4. Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo ma non si sia proceduto al rilascio totale o parziale, nei termini previsti dalla Convenzione, dei relativi titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto nei lotti edificabili, l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare i relativi titoli edilizi abilitativi all'intervento diretto nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dal Piano attuativo scaduto, previo il pagamento del costo di costruzione.

CAPO II - EDIFICI DA SALVAGUARDARE ED ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 46 – EDIFICI DA SALVAGUARDARE ED ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

1. Comprende edifici, elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico da salvaguardare con il PGT.

2. Nel territorio comunale risultano i seguenti Edifici da salvaguardare:

- Mulino della frazione Molino di Faenza
- Cascina Gianolo
- Ex Biscottificio Guglielmone
- Case Marzotto per dipendenti

Per essi sono consentiti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19, con l'esclusione della ristrutturazione edilizia, della nuova costruzione, nelle sue diverse articolazioni e della ristrutturazione urbanistica. L'intervento edilizio sarà definito in relazione ai valori architettonici ed ambientali meritevoli di tutela anche in relazione alla destinazione d'uso prevista, ed alla documentata situazione del suo stato di conservazione e manutenzione.

3. Nel territorio comunale risultano i seguenti Elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico da salvaguardare:

a) Aree del sistema urbano

- Viale Dante – alleanza
- Fontanile in Via Carlo Alberto dalla Chiesa

b) Ambiti del sistema rurale

- Boschi e fontanili della Barza
- Zona Parco Agricolo della Medaglia (ex San Quirico)

c) Corsi d'acqua

1) Reticolo idrico principale:

- Arbogna (torrente) e scaricatore detto Arbognone od Erbognone

2) Reticolo idrico di competenza Consorzio Associazione Irrigazione Est Sesia:

- Acqualunga (fontana)
- Arzetta (colatore)
- Barza o Sant'Albino (fontana della)
- Bea (cavo)
- Biraga (roggia)

- Biscaldi (fontana)
- Burio San Giorgio (cavo)
- Cavour (canale)
- Grizia (cavo)
- Magnaghi (cavo)
- Mella (fontana)
- Panizzina (cavo)
- Plezza (cavo)
- Tibotta (cavo)
- Cavo Passerini

3) Reticolo idrico di competenza Distretto Autonomo Cavi Civici:

- Regola (roggia)
- Zermagnone (cavo)

Per essi sono consentiti tutti gli interventi che portano alla tutela, conservazione e valorizzazione del bene.

CAPO III - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. 47 – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Le aree destinate all'agricoltura comprendono le parti del territorio non edificato utilizzate prevalentemente per attività produttive agricole, e che nel loro insieme costituiscono un sistema ambientale e paesaggistico che deve essere tutelato.
2. Le aree destinate all'agricoltura si articolano come segue:
 - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico con valenza produttiva/aziendale
 - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico con valenza di presidio
 - Aree destinate all'agricoltura
 - Cascine non più adibite ad uso agricolo
 - Cascine parzialmente funzionali all'attività agricola
 - Edifici non funzionali all'attività agricola

ART. 48 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Gli interventi edilizi consentiti nelle aree destinate all'agricoltura perseguono le seguenti finalità:
 - La valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo inteso non solo ai fini produttivi, ma anche come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

- La tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento.
- Ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.
- Gli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole.

ART. 49 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Nelle aree destinate all'agricoltura non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico con valenza produttiva/aziendale

Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico con valenza di presidio

Aree destinate all'agricoltura:

R – Residenziale

IA - Industria e artigianato

C – Commercio

T – Terziario

TR – Turistico-ricettive

M – Mobilità

Cascine non più adibite ad uso agricolo:

IA - Industria e artigianato

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a – C2b – C3 – C5

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5 – T6

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

M – Mobilità nelle seguenti articolazioni: M4

Cascine parzialmente funzionali all'attività agricola:

Per le parti attualmente destinate all'agricoltura

R – Residenziale

IA - Industria e artigianato

C – Commercio

T – Terziario

TR – Turistico-ricettive

M – Mobilità

Per le parti attualmente non destinate all'agricoltura

IA - Industria e artigianato

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a – C2b – C3 – C5

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5 – T6

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

M – Mobilità nelle seguenti articolazioni: M4

Edifici non funzionali all'attività agricola:

IA - Industria e artigianato

C – Commercio

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T3 – T4 – T5 – T6

TR – Turistico-ricettive

M – Mobilità

2. Relativamente alla coltivazione del riso, compreso il tipo "in asciutta", ed alle distanze che la stessa deve mantenere dagli aggregati di abitazione, dalle abitazioni sparse e dai cimiteri, si rinvia alla vigente Delimitazione della Zona di Rispetto dell'abitato deliberata dal Comune, ed al vigente Regolamento speciale per la coltivazione del riso deliberato dalla Provincia di Pavia – Assessorato Agricoltura, Caccia, Pesca e Riserve Naturali.

ART. 50 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA DI INTERESSE STRATEGICO CON VALENZA PRODUTTIVA/AZIENDALE

1. Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, per cui sono obiettivi prioritari la minimizzazione del consumo di suolo agricolo, la conservazione delle risorse agro-forestali, l'incremento della competitività del sistema agricolo lombardo, la tutela e diversificazione delle attività agro-forestali finalizzate al consolidamento e sviluppo dell'agricoltura che produce reddito, ed al miglioramento della qualità della vita nelle aree rurali; la valenza produttiva/aziendale è data dalla importanza che assume la redditività dell'azienda agricola di riferimento, garantita dai seguenti parametri classici dell'economia agraria: dimensione ed assetto produttivo, inteso come disponibilità di terra, capitale e lavoro. Sono state inoltre inserite anche fra le aziende che presentano valenza produttiva/aziendale anche le aziende agrituristiche e quelle che hanno percepito contributi regionali per le misure 121 e 112 del PSR 2007-2013.
2. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi, con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.
3. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle disposizioni contenute al Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, Parte II – Gestione del territorio, della L.R. 12/2005 e s.m.i., che qui si intendono integralmente riportate.
4. Parametri-indicazioni e requisiti
Indicazioni di carattere tipologico = le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio circostante.

HF - *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel relativo contesto; in mancanza di edifici limitrofi = m 9,00 esclusi silos ed essiccatoi i quali non potranno superare m 12,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Df – *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

Dc – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

Ds – *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

Distanze dagli altri Ambiti, Tessuti ed Aree individuati dal DdP, dal PdS e dal PdR limitatamente agli allevamenti di animali non avente carattere familiare = 200 m

5. Ai fini dell'applicazione del comma 1-bis dell'art. 62-bis il credito urbanistico riconosciuto da utilizzare in ambito comunale è corrispondente al 100% del SLP degli edifici esistenti non più adibiti ad allevamento.

ART. 51 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA DI INTERESSE STRATEGICO CON VALENZA DI PRESIDIO

1. Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, per cui sono obiettivi prioritari la minimizzazione del consumo di suolo agricolo, la conservazione delle risorse agro-forestali, l'incremento della competitività del sistema agricolo lombardo, la tutela e diversificazione delle attività agro-forestali finalizzate al consolidamento e sviluppo dell'agricoltura che produce reddito, ed al miglioramento della qualità della vita nelle aree rurali; la valenza di presidio è data alla importanza che svolge l'agricoltura quale freno ai fenomeni di urbanizzazione e conurbazione, ed alla tutela e salvaguardia della struttura ecologica del territorio comunale.
2. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi, con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.
3. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle disposizioni contenute al Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, Parte II – Gestione del territorio, della L.R. 12/2005 e s.m.i., che qui si intendono integralmente riportate, intendendosi ridotti del 20 % i limiti di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 59 – Interventi ammissibili – della L.R. 12/2005 e s.m.i.
4. Parametri-indicazioni e requisiti
Indicazioni di carattere tipologico = le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio circostante.
HF – *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento

dell'intervento edilizio nel relativo contesto; in mancanza di edifici limitrofi = m 9,00 esclusi silos ed essiccatoi i quali non potranno superare m 12,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Df – *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

Dc – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

Ds – *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

Distanze dagli altri Ambiti, Tessuti ed Aree individuati dal DdP, dal PdS e dal PdR limitatamente agli allevamenti di animali non avente carattere familiare = 200 m

5. Ai fini dell'applicazione del comma 1-bis dell'art. 62-bis il credito urbanistico riconosciuto da utilizzare in ambito comunale è corrispondente ad $\frac{1}{2}$ della SLP degli edifici esistenti non più adibiti ad allevamento.

ART. 52 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Aree destinate all'attività agricola, da consolidare e valorizzare anche a tutela dell'ambiente e del paesaggio con il fine di garantire l'equilibrio ecologico.
2. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi, con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.
3. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle disposizioni contenute al Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, Parte II – Gestione del territorio, della L.R. 12/2005 e s.m.i., che qui si intendono integralmente riportate, intendendosi ridotti al 50% i limiti di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 59 – Interventi ammissibili – della L.R. 12/2005 e s.m.i..

4. Parametri-indicazioni e requisiti

Indicazioni di carattere tipologico = le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio circostante.

HF – *Altezza degli edifici* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel relativo contesto; in mancanza di edifici limitrofi = m 9,00 esclusi silos ed essiccatoi i quali non potranno superare m 12,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Df – *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

Dc – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

Ds – *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

Distanze dagli altri Ambiti, Tessuti ed Aree individuati dal DdP, dal PdS e dal PdR limitatamente agli allevamenti di animali non avente carattere familiare = 200 m

5. Ai fini dell'applicazione del comma 1-bis dell'art. 62-bis il credito urbanistico riconosciuto da utilizzare in ambito comunale è corrispondente ad $\frac{1}{4}$ del SLP degli edifici esistenti non più adibiti ad allevamento.

Df - *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

Dc - *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

Ds - *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

ART. 53 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE NELLE CASCINE NON PIÙ ADIBITE AD USO AGRICOLO

1. Cascine esistenti alla data del 13 giugno 1980 e non più adibite all'attività agricola, individuate con apposito simbolo nelle tavole del PdR.
2. Per le Cascine ricomprese fra i Nuclei di Antica Formazione (NAF) – Complesso delle Cascine Storiche, si applicano le disposizioni di cui al Precedente Art. 24, Punto 6.

3. Per le Cascine non ricomprese fra Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi, con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Sono sempre ammessi piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.

Parametri-indicazioni e requisiti

Indicazioni di carattere tipologico = le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con i caratteri storico-architettonici della cascina esistente, di cui è richiesta la conservazione e valorizzazione, e con il paesaggio circostante.

SLP = esistente alla data di adozione del PGT compresi gli ex edifici agricoli (stalle e cascine) + massimo del 20% della SLP esistente.

HF - *Altezza degli edifici* = esistente; per le nuove costruzioni non superiore a quella dei fabbricati esistenti sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel relativo contesto.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Df - *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

Dc - *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

Ds - *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

E' inoltre consentita la costruzione di spazi destinati a Parcheggi pertinenziali nei limiti di legge, da realizzarsi in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano Hf - *Altezza degli edifici* - non superiore a m 3,00.

La convenzione avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 18.

ART. 54 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE NELLE CASCINE PARZIALMENTE FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

1. Cascine esistenti alla data del 13 giugno 1980 e parzialmente funzionali all'attività agricola, individuate con apposito simbolo nelle tavole del PdR.
2. Si applicano le disposizioni di cui al Precedente Art. 53.

ART. 55 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE NEGLI EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Edifici esistenti alla data del 13 giugno 1980 e non funzionali all'attività agricola, individuati con apposito simbolo nelle tavole del PdR.
2. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi, con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica, e per quanto riguarda la nuova costruzione, limitatamente all'ampliamento dell'esistente.

3. Parametri-indicazioni e requisiti

Indicazioni di carattere tipologico = le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il fabbricato oggetto di ampliamento e con il paesaggio circostante.

SLP = esistente alla data di adozione del PGT + ampliamento massimo del 20% della SLP esistente con il limite di 50 mq di SLP per gli edifici a destinazione R1 – Abitazioni; per tutte le altre destinazioni = esistente alla data di adozione del PGT + ampliamento massimo del 10% della SLP esistente con il limite di 200 mq di SLP

HF - *Altezza degli edifici* = esistente; per gli ampliamenti non superiore a quella dei fabbricati esistenti sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel relativo contesto.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto paesaggistico/ambientale.

Df – *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 7

Dc – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 7

Ds – *Distanza dal ciglio della strada* = vedi Art. 7

4. Per gli ex edifici agricoli (stalle e cascine) è consentito il loro recupero e funzionale.

5. E' inoltre consentita la costruzione di spazi destinati a Parcheggi pertinenziali delle autovetture da realizzarsi in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano Hf – *Altezza degli edifici* - non superiore a m 3,00, e fino al raggiungimento delle seguenti quantità:
- edifici residenziali = 10 mq/100 mc di V – *Volume del fabbricato*
 - altri edifici = 0,50 mq/10 mq di SLP
6. Nel caso di ampliamento dell'esistente è richiesto il Permesso di costruire convenzionato il quale, in accordo con il Comune dovrà prevedere la realizzazione ed il mantenimento di quinte arboree secondo le modalità riportate nell'Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – delle Norme di attuazione del DdP.

CAPO IV - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 56 – FASCE RELATIVE AL RETICOLO IDROGRAFICO

1. Lo STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ex art. 57 Legge Regionale 12 del 11 marzo 2005 e DGR n.8/1566 del 22 dicembre 2005 DEFINIZIONE DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA NORME TECNICHE DELLO STUDIO GEOLOGICO definisce per tutto il territorio comunale le Fasce di rispetto del Reticolo Idrico, precisando che ai sensi della D.G.R. n. 7868/2002 come modificata dalla D.G.R. n. 13950/2003 nel territorio comunale non vi sono corsi d'acqua che appartengono al Reticolo Idrico Minore, e che vengono assunte integralmente le disposizioni di cui ai R.D. n. 523 del 25 luglio 1904 e n. 368 dell'8 maggio 1904.
2. Le Fasce di rispetto riguardano:
 - Reticolo idrico principale - Torrente Arbogna e scaricatore detto Arbognone od Erbognone (n. 124) di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/13950 del 1 agosto 2003 – Individuazione del reticolo idrico principale, di competenza regionale
 - Reticolo idrico di competenza di consorzi di bonifica - Est Sesia
 - Fontana Acqualunga
 - Canale Cavour
 - Colatore Arzetta
 - Cavo Grizia
 - Fontana della Barza
 - Cavo Magnaghi
 - Cavo Bea
 - Fontana Mella
 - Cavo Passerini
 - Cavo Tibotta

- Roggia Biraga
 - Cavo Panizzina
 - Cavo Plezza
 - Cavo Burio San Giorgio
 - Fontana Biscaldi
- Distretto Autonomo Cavi Civici
- Roggia Regola
 - Fontana Zermagnone

2. Nel caso di intervento di qualsiasi natura ricadente all'interno delle fasce di rispetto si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche dello Studio Geologico di cui al precedente punto 1.

CAPO V - PREVISIONI SOVRAORDINATE PREVALENTI E VINCOLANTI

ART. 57 – CORRIDOI DI SALVAGUARDIA

1. Comprende:
 - Corridoi di salvaguardia relativo all'Autostrada regionale Broni-Mortara;
 - Corridoi di salvaguardia relativo all'Elettrodotto Trino-Lacchiarella.Determina la larghezza e la lunghezza delle aree che potenzialmente sono interessate dalla costruzione delle citate infrastrutture e delle relative fasce di rispetto.
2. Nelle aree di cui sopra non sono consentiti interventi di qualsiasi natura comportanti la loro trasformazione ai fini urbanistici ed edilizi; sono consentite esclusivamente le normali pratiche di coltivazione agricola.
2. Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree di cui al precedente punto 1 sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi di Manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario.

ART. 58 – EMERGENZE NATURALISTICHE

1. Aree individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), e riguardano elementi puntuali o areali che, per interesse specifico e/o per rarità rispetto al contesto di appartenenza, costituiscono emergenze di notevole significato ecologico-ambientale.
2. Nelle predette aree si applicano le corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione di cui all'Art. 34 del vigente PTCP.

ART. 59 – AREE AD ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO

1. Aree individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP, e riguardano:
 - ambiti nei quali i fattori fisici, ambientali e/o storico-insediativi, hanno contenuto la previsione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità;
 - aree già assoggettate ad attività antropica nelle quali sono riscontrabili consolidati fenomeni di rinaturalizzazione.
2. Nelle predette aree si applicano le corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione di cui all'Art. 34 del vigente PTCP.

CAPO VI - BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004**ART. 60 – IMMOBILI CON VINCOLO DIRETTO IN BASE AGLI ART. 10 E 11**

1. Nel territorio comunale risultano vincolati ai sensi e per gli effetti degli art.li 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti beni culturali:
 - Ex Convento S.ta Croce (Palazzo Lateranense) – D.M. 25/09/1964
 - Oratorio di Sant'Albino – D.M. 15/12/1978
 - Palazzo del Moro – D.M. 10/04/1980
 - Chiesa Parrocchiale di San Lorenzo, campanile e oratorio – D.M. 21/05/1980
 - Ex Casa del Fascio - D.D.R. 21/06/2005
 - Chiesa di Santa Croce – D.M. 24/06/1980
 - Chiesa di San Dionigi – D.M. 25/06/1980
 - Chiesa della SS. Trinità – D.M. 17/11/1980
 - Ex Palazzo Comunale – D.M. 09/01/1981
 - Villa e Parco Tosi– D.M. 14/01/1981
 - Palazzo Municipale – D.M. 03/02/1981
 - Chiesa di S.ta Veneranda – D.M. 24/03/1981
 - Santuario Sant'Antonio (San Francesco) – D.M. 04/12/1981
 - Palazzo Cambieri – D.M. 15/03/1994
 - Ex centro di Ristoro per mondariso - Piazza Marconi
2. Gli interventi sui predetti beni culturali sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ART. 61 – IMMOBILI VINCOLATI AUTOMATICAMENTE IN BASE ALL'ART. 12

1. Nel territorio comunale risultano vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti immobili soggetti a verifica:
 - Teatro Vittorio Emanuele II
 - Casa di cura " Cortellona "
 - Ex Macello Pubblico Comunale
 - Scuole elementari di P.zza Italia
 - Asilo Nido Bossi Gregotti di Via Veneto
 - Ex Peso Pubblico di via Trento
 - Ex asilo infantile Padre Pianzola
 - Chiesa della Madonna del Campo
 - Chiesa della Frazione Cattanea
 - Chiesa della Frazione Medaglia
 - Chiesa frazione Casoni Sant'Albino
 - Chiesa di San Cassiano
2. Gli interventi sui predetti beni culturali sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

ART. 62 – VINCOLI IN BASE ALL'ART. 142

1. Nel territorio comunale risultano sottoposti a tutela i seguenti Beni Ambientali vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
 - Fascia di rispetto di 150 m del Torrente Arbogna.
2. Nel territorio comunale risultano sottoposti a tutela i seguenti Beni Ambientali vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
 - Boschi.
3. Nel territorio comunale risultano sottoposti a tutela i seguenti Beni Ambientali vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.142, comma 1, lettera m) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
Aree di interesse archeologico – areali di rischio:
 - Zona che si sviluppa dal cimitero di Mortara fino alla Cascina Medaglia e Parco Agricolo della Medaglia fino al confine comunale;
 - Zona che si sviluppa fra la F.ne Madonna del Campo e Cascina Cordara;
 - Aree limitrofe alla Cascina Panizzina;
 - Zona ricompresa fra Cascina Nuova e Cascina Borghesa, ed aree limitrofe alle stesse;
 - Aree limitrofe alla Cascina di Sant'Albino;
 - Zona ricompresa fra le F.ni Cattanea e Casoni de Peri, ed aree limitrofe alle stesse.

4. Gli interventi sui predetti beni culturali sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

CAPO VII - ELEMENTI INDIVIDUATI AI SENSI DEL D.LGS. 334/1999

ART. 63 – STABILIMENTO DI AUSILIARI PER LA CHIMICA A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

1. Aree e fabbricati industriali (BASF SpA) ricomprese nei Tessuti industriali e artigianali, a cui si applica la relativa disciplina urbanistica ed edilizia, con le limitazioni di seguito indicate.
2. Le Aree ed i fabbricati industriali sono sottoposti alle disposizioni contenute:
 - nel D.Lgs. n. 334 del 17/08/1999 e s.m.i. in “ *Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose*”;
 - nel Decreto Ministero LL.PP. 9 maggio 2001 avente ad oggetto “ Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante “ ;
 - nella D.G.R. 10 Dicembre 2004 – n. 7/19794 avente ad oggetto “Linee guida per la predisposizione dell’elaborato tecnico Rischi di Incidenti Rilevanti (ERIR) nei Comuni con stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti “;
 - nel Piano di Emergenza Esterna predisposto e depositato dalla BASF SpA.
3. L’Elaborato Rischi di Incidente Rilevante (E.R.I.R.), che costituisce allegato al P.G.T., disciplina le modalità di intervento per quanto riguarda:
 - l’insediamento di nuove aziende a rischio di incidente rilevante rientranti nel campo di applicazione del D.Lgs. 334/99 e s.m.i.;
 - le modifiche agli impianti esistenti rientranti nel campo di applicazione del D.Lgs. 334/99 e s.m.i.;
 - l’attività urbanistico-edilizia nelle aree di danno (elevata letalità, lesioni irreversibili e lesioni reversibili) limitrofe dello stabilimento BASF come individuate nelle tavole PR01/1-2 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000.
4. In particolare non possono essere previsti nuovi insediamenti o infrastrutture entro le aree di danno (elevata letalità, lesioni irreversibili e lesioni reversibili), come individuate in precedenza e riportate in cartografia, o espansioni dei fabbricati della Cascina Careale (Cariale). Non devono peraltro essere previste espansioni di edifici esterni alle aree di danno che possano introdursi in esse.

Tali superfici sono definite per via semi-probabilistica pertanto non indicano con certezza l’estensione e l’andamento di un’eventuale contaminazione; è bene quindi mantenere, a titolo cautelativo, un certo franco di sicurezza rispetto alla collocazione di nuovi insediamenti o infrastrutture al fine di non esporre persone ad eventuali pericoli connessi agli scenari incidentali riportati in precedenza.

5. I vincoli di cui al precedente punto 4 non vietano tuttavia la possibilità di generare diritti edificatori, che potranno essere semplicemente trasferiti in altre zone, in cui il rischio industriale sia assente.

CAPO VIII - ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI

ART. 64 – ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI

1. Nel territorio comunale risultano i seguenti vincolati sovraordinati, non compresi fra quelli elencati in precedenza:

- Vincolo Cimiteriale di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934.

Le distanze della fascia di rispetto cimiteriale sono pari a 200 metri dalla recinzione del cimitero come riportate nelle Tavole PR01/1-2-3-4-5 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

La riduzione della fascia di rispetto, sia per quanto riguarda la realizzazione di un'opera pubblica o l'attuazione di un intervento urbanistico, è disciplinata dall'art. 28 della Legge 166/2002.

Gli interventi sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono disciplinati dall'art. 28 della Legge 166/2002; a tal fine si precisa che gli ampliamenti sono consentiti nella percentuale massima del 10 %, mentre i cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo per la realizzazione di opere pubbliche.

- Fascia di rispetto stradale

Le distanze delle fasce di rispetto stradale sono pari a 30 metri per le strade secondarie di tipo C, 20 metri per le strade di tipo F (ad eccezione delle strade vicinali la cui fascia di rispetto è pari a 10 metri), come riportate nelle Tavole PR01/1-2-3-4-5 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia, ed in particolare quanto contenuto nel D.Lgs. 285/92 – Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione di cui al D.P.R. 495/92 e s.m.i., che integrano le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

In sede di progettazione delle singole infrastrutture è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che hanno carattere indicativo, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.

Nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori, e di Impianti di livello comunale e di livello sovracomunale; è inoltre consentita la ristrutturazione di quelli esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale i parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo. Nella realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante, di impianti di livello comunale e di livello sovracomunale, di parcheggi pubblici a raso, vanno sempre previsti interventi relativi alla realizzazione di verde di connessione, come stabilito all'Art. 13 del PdS.

Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di che trattasi sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi di Manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario, nonché la realizzazione di recinzioni leggere, di parcheggi pubblici e di uso pubblico e di spazi destinati alla mobilità ciclopedonale

Quando la fascia di rispetto interessa Ambiti del tessuto urbano consolidato o Ambiti di Trasformazione, all'area edificabile inclusa nella fascia di rispetto si applicano i relativi Parametri urbanistici, e la SLP risultante costituisce diritti edificatori liberamente commerciabili.

- Fascia di rispetto ferroviaria

Le distanze della fascia di rispetto ferroviarie sono pari a 30 metri come riportate nelle Tavole PR01/1-2-3-4-5 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia, ed in particolare l'art. 49 del D.P.R. 753/80, fatta salva l'applicazione della deroga prevista all'art. 60 e dell'esenzione per le aziende esercenti le ferrovie di cui all'art. 62 del citato D.P.R.

Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di che trattasi sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi di Manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario, nonché la realizzazione di recinzioni leggere, di parcheggi pubblici e di uso pubblico e di spazi destinati alla mobilità ciclopedonale

Quando la fascia di rispetto interessa Ambiti del tessuto urbano consolidato o Ambiti di Trasformazione, all'area edificabile inclusa nella fascia di rispetto si applicano i relativi Parametri urbanistici, e la SLP risultante costituisce diritti edificatori liberamente commerciabili.

- Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile

Le distanze dell'Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile sono riportate nelle Tavole PR01/1-2-3-4-5 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000.

La fascia di tutela assoluta è di m 10; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

- Fascia di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile

Le distanze della Fascia di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile sono riportate nelle Tavole PR01/1-2-3-4-5 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000.

La fascia di rispetto è di m 200; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

- Fascia di rispetto dei depuratori

Le distanze della fascia di rispetto dei Depuratori sono riportate nelle Tavole PR01/1-2-3-4-5 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000.

La fascia di rispetto dei Depuratori acque reflue è di m 100; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

- Elettrodotti e relativa fascia di rispetto

Le distanze delle fasce di rispetto vengono determinate ai sensi del D.M. 25.05.2008 e sono riportate nelle Tavole PR01/1-2-3-4-5 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:5.000; gli interventi all'interno delle stesse sono regolamentate dalla vigente legislazione con particolare riferimento al D.P.C.M. 08.07.2003.

- Oleodotti e relativa fascia di rispetto

I proprietari dei fondi entro cui sono posate le condotte per oleodotti appartenenti alla S.A.R.P.O.M. spa – Pipeline Row Coordinator (Società per Azioni Raffineria Padana Oli Minerali soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Esso Italia srl) sono soggetti alle relative servitù e seguenti condizioni da rispettare:

- Per l'Oleodotto 8" Reversal Treocate – Savona – Vado Ligure la fascia di servitù è stabilita, verificando i singoli mappali interessati, in 3,00 m (1,50 m per parte da asse tubazione) e 5,00 m (2,50 m per parte da asse tubazione);
- Per l'Oleodotto 20" Quagliano – Treocate la fascia di servitù è stabilita in 10,00 m (3,50 m spalle raffineria a destra e 6,50 m a sinistra);

La striscia di servitù deve essere lasciata libera da costruzioni e piante d'alto fusto, e non deve menomare l'utilizzo pieno e ampio della servitù stessa.

Eventuali incroci con servizi di telefonia, linee elettriche, fognature, acquedotto, ecc. dovranno essere eseguiti in sottopasso all'oleodotto, previa richiesta e relative autorizzazioni scritte; in questo caso dovrà essere prevista la realizzazione di una protezione meccanica in cemento armato sopra il servizio attraversante la tubazione dell'oleodotto, e tra il filo inferiore dell'oleodotto e il filo superiore della protezione dovrà essere lasciata una luce netta di minimo 0,50 m. I lavori dovranno essere eseguiti con la supervisione dei tecnici della S.A.R.P.O.M. spa, la quale va richiesta con preavviso minimo di tre giorni lavorativi.

Eventuali recinzioni attraversanti il tratto di servitù dovranno essere realizzate con trave autoportante; per la totale recinzione della proprietà oggetto di servitù si dovrà prevedere un passaggio pedonale adibito alla S.A.R.P.O.M. spa, ed utilizzabile 24 ore su 24 ore.

- Metanodotti e relativa fascia di rispetto

I proprietari dei fondi entro cui sono posate condotte per metanodotti (opere destinate ad attività di trasporto del gas naturale dichiarate attività di interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. 23 maggio 2000, n. 164) appartenenti alla Rete Nazionale Gasdotti classificati di 1° specie ed alla Rete Regionale Gasdotti classificati di 1° e 2° specie, in fase di richiesta di titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire; DIA; SCIA; Comunicazione di Inizio Lavori; altro) relativo a qualsiasi opera da realizzare (fabbricati; posa di fognature, tubazioni, cavi di energia elettrica e telefonici; sostegni di linee elettriche; recinzioni; strade; ecc.) che interferisce sia sulla rete che sulle relative fasce di rispetto/sicurezza, devono preventivamente ottenere nulla-osta scritto da parte del Centro Snam Rete Gas – Distretto Nord Occidentale con sede in Torino, il quale preventivamente individuerà le eventuali interferenze al fine di concordare gli interventi da consentire.

A tal fine si specifica che le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte, da un minimo di ml. 10,00 (dieci) ad un massimo di ml. 20 (venti) per lato del gasdotto, misurate ortogonalmente dall'asse della condotta.

Si evidenzia infine che eventuali progetti riguardanti opere di urbanizzazioni da realizzare in prossimità delle citate fasce di rispetto/sicurezza richiedono una verifica di coesistenza che deve risultare preventiva alla richiesta di titolo edilizio abilitativo.

Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nel D.M. 17.04.2008.

Da ultimo si specifica che l'ubicazione delle reti di che trattasi non è riportata nelle Tavole costituenti il P.G.T. in quanto costituiscono informazione di rilevanza strategica nazionale e regionale relativa a condotte necessarie alla fornitura di gas naturale ad utenze civili ed industriali dell'intera Regione.

CAPO IX - SERVITÙ MILITARI AI SENSI DELLA L. 898/1976

ART. 65 – SERVITÙ MILITARI AI SENSI DELLA L. 898/1976

1. Nel territorio comunale risultano individuata con apposito Decreto Comando Militare Esercito Lombardia una servitù militare posta a protezione di installazioni militari, suddivisa in:
 - Recinzione attiva della installazione militare, comprendente le aree e gli edifici di proprietà del Demanio Militare denominato “ Deposito munizioni di Remondò “ ricadente nei Comuni di Mortara, Tromello, Gambolò e Cernago; ogni intervento all'interno di questa area rientra nelle esclusive competenze del Ministero della Difesa;
 - Limite esterno della 1^ fascia di servitù militare in cui, per le parti non ricadenti in area demaniale, prevalgono i divieti contenuti nell'Elenco delle limitazioni allegate al citato Decreto Comando Militare Esercito Lombardia;
 - Limite esterno della 2^ fascia di servitù militare, di profondità variabile, in cui prevalgono i divieti contenuti nell'Elenco delle limitazioni allegate al citato Decreto Comando Militare Esercito Lombardia.

TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 66 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- a. Lo STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ex art. 57 Legge Regionale 12 del 11 marzo 2005 e DGR n.8/1566 del 22 dicembre 2005 DEFINIZIONE DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA NORME TECNICHE DELLO STUDIO GEOLOGICO definisce per tutto il territorio comunale le classi di fattibilità, le relative prescrizioni per ogni fasci di fattibilità da rispettare in caso di intervento, e prescrizioni geotecniche ed indagini orientative di carattere generale.
- b. Le classi di fattibilità sono suddivise in: Classe di fattibilità II: Classe di fattibilità III e Classe di fattibilità IV.

ART. 67 – ALTRI PIANI E STUDI COMUNALI DI SETTORE

1. Per quanto non specificato dalle presenti norme si rinvia alle normative e/o disposizioni dei seguenti Piani Comunali di Settore che contengono indicazioni di valenza urbanistici/territoriale:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
 - Elaborato Rischi di Incidente Rilevante (ERIR);
 - Elaborato geologico-idrogeologico-sismico;
2. Per ulteriori approfondimenti si rinvia ai seguenti Studi di Settore:
 - Studio commerciale;
 - Il sistema agroforestale – PGT Mortara.

ART. 68 – DECADENZA DEI TITOLI EDILIZI

1. L'entrata in vigore del PdR comporta la decadenza dei titoli edilizi già rilasciati ed in contrasto con le previsioni in esso contenute, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

ART. 69 – DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe al PdR nei casi e con la procedura di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ALLEGATO A

MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI NON CONVENZIONATI

ALLEGATO B

VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

ALLEGATO C

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

ALLEGATO D

ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE

ALLEGATO A – MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI NON CONVENZIONATI

1. L'intervento diretto si applica ai singoli edifici come individuati nelle Tav. PR03/a e PR03/b – Modalità di intervento edilizio nei nuclei di antica formazione ed alle aree libere, indipendentemente dai tessuti in cui si articolano i NAF.
2. L'intervento diretto non esclude la possibilità di predisposizione di un piano attuativo di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
3. L'unità minima di intervento diretto, con l'esclusione degli interventi di manutenzione, coincide con il singolo edificio costituente una unità edilizia tipologica e funzionale autonoma, dalle relative pertinenze ed accessori, risultante da una o più unità catastali.
4. **Norme Edilizie Generali:**
 1. E' vietato, tranne i casi in cui viene esplicitamente consentito dalle presenti norme, realizzare qualsiasi nuova costruzione fuori terra.
 2. E' consentito, tranne per i casi diversamente disciplinati dalle Norme edilizie specifiche, mutare le aperture esistenti nelle facciate, sia nel disegno che nelle dimensioni, inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata delle facciate.
 3. E' fatto obbligo di conservazione delle facciate o delle parti esterne purché presentino particolare pregio.
 4. E' fatto obbligo, anche nei casi non espressamente previsti dalle norme edilizie specifiche, di conservare in vista gli eventuali elementi architettonici di rilievo, superstiti nelle facciate.
 5. E' consentito, sulle parti di facciate eventualmente portate in vista da demolizioni di edifici adiacenti, inserire aperture nel rispetto delle disposizioni contenute al precedente punto 2.
 6. E' fatto obbligo, con l'esclusione degli interventi di manutenzione, di eliminare:
 - tutte le parti aggettanti chiuse realizzate in epoca recente;
 - i tamponamenti e le chiusure di elementi edilizi originariamente aperti, realizzati in muratura o altri materiali non trasparenti.
 7. E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici, cortili o altri spazi di pertinenza degli edifici; è comunque consentito, nel rispetto delle disposizioni contenute al precedente punto 2. mutare posizione a detti passaggi.
 8. In tutti gli interventi disciplinati dalle Norme Edilizie Particolari, compresi gli interventi di straordinaria manutenzione, per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera, è obbligatorio l'uso di materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale, purché non sia dimostrato l'uso originario di materiali diversi.
Pertanto, si prescrivono:
 - a. per le coperture: l'uso del coppo in laterizio, **anche con lastra sottocoppo**;
 - b. per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile a calce o cemento. Le zoccolature dei muri saranno realizzate in stollato di cemento, beola o serizzo piano sega e/o martellinato, lastre di

cemento a vista.

E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi di qualsiasi tipo. Se dallo scrostamento degli intonaci esistenti, risultano emergere pareti esterne in mattoni cotti in buone condizioni, le stesse potranno essere mantenute a vista.

E' comunque possibile abbinare sulle pareti esterne, parti da intonacare con parti da lasciare in mattoni a vista.

- c. per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato; di imposte in legno o alluminio anodizzato verniciato del tipo a persiana.
- d. per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato verniciato.
- e. per i portoni carrai: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato verniciato, e l'uso del ferro verniciato; le serrande dei box interni al cortile potranno essere realizzate in lamiera da verniciare.
- f. per i serramenti e le vetrine e serrande dei negozi: l'uso del vetro; del legno, del ferro o dell'alluminio anodizzato verniciato.
- g. per le gronde: l'uso del legno; della pietra lavorata; del laterizio; dell'intonaco civile; del cemento armato a vista. Le gronde dovranno avere forme e dimensioni tipiche della tradizione locale.
- h. per i canali di gronda ed i pluviali: l'uso del rame o della lamiera verniciata.
- i. per le tinte: l'uso di tonalità che riprendono quelle preesistenti, se documentabili, o comunque tipiche della tradizione locale, secondo le indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.
- j. per i davanzali delle finestre, le soglie delle porte esterne e delle vetrine, per eventuali spalle alle porte di ingresso e portoni carrai: l'uso della beola o serizzo piano sega e/o martellinato, l'uso del cemento prefabbricato a vista.

9. Limiti di altezza degli edifici

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti di altezza massima prescritti dall'art. 8, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

10. Limiti di distanza tra fabbricati:

- Per gli interventi di Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Recupero edilizio e funzionale, dovranno rispettare i limiti delle distanze minime prescritte dall'art. 9, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il quale stabilisce che "le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale";
- Per gli interventi di Recupero edilizio di rustici ed accessori, si rinvia a quanto contenuto nella norma relativa all'intervento specifico.

5. **Norme Edilizie Particolari – Restauro:** prevede gli interventi rivolti a conservare e recuperare 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Riguarda edifici e/o strutture monumentali soggetti a tutela in base a normativa statale per cui è richiesto parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

6. **Norme Edilizie Particolari – Risanamento conservativo:** prevede gli interventi rivolti a conservare e recuperare 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Riguarda edifici di elevato valore storico ed architettonico per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.

L'intervento prevede in particolare:

Conservazione

- a. Conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, delle altezze, del perimetro, degli andamenti dei tetti e delle loro pendenze, nonché dell'intero apparato decorativo quali cornici, cornicioni, marcapiani, affreschi, ecc.;
- b. Conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale, quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno.
Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione e di consolidamento. Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali con il divieto di qualsiasi traslazione verticale;
- c. Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d. Conservazione e ripristino delle aperture in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e. Conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi agli edifici e per i negozi;
- f. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

Possibilità

- g. possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici soggetti a risanamento conservativo;
- h. possibilità di usare soffitte o sottotetti, purché non comportino l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario e nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene;
- i. possibilità di inserire ascensori all'interno dei vani scala esistenti a condizione che ciò non comporti la realizzazione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

- l. possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- m. possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- n. possibilità di integrare e di spostare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti;

Obblighi

- o. Obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Deroghe

- p. Qualora l'edificio, o parte di esso, sia in cattivo stato di conservazione, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica, da presentarsi a cura del concessionario, esperite le opportune verifiche, si potrà consentire:
 - il ripristino di tutti gli elementi, per i quali le presenti norme prescrivono la conservazione;
 - la sostituzione di tutti quegli elementi, anche strutturali, che siano in cattivo stato di conservazione, per i quali le presenti norme non prescrivono l'obbligo della conservazione.

7. **Norme Edilizie Particolari – Ristrutturazione Edilizia:** prevede gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere atte a recuperare l'organismo edilizio esistente. Tali interventi comprendono in generale il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Riguarda edifici che pur non presentando elevati valori storici ed architettonici contribuiscono nel loro insieme a determinare il valore storico - ambientale dei tessuti dei N.A.F.

L'intervento prevede in particolare:

Conservazione

- a. Conservazione, con le eccezioni consentite dalle presenti del perimetro, del volume, delle altezze e degli andamenti dei tetti;
- b. Conservazione dell'impianto strutturale verticale perimetrale, del quale è ammesso, con le eccezioni consentite dalle presenti norme, il solo consolidamento statico;
- c. Conservazione delle facciate esterne, nei casi previsti dalle Norme edilizie specifiche;
- d. Conservazione delle strutture orizzontali nel caso di volte o di pregevoli solai in legno. Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione, consolidamento statico o ripristino. Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali, con la facoltà di traslazione verticale dei solai, con l'esclusione di quello di copertura e senza aumentare il numero dei piani. Fermo restando, che il numero dei piani non può essere aumentato, la traslazione del solaio di copertura, comportante conseguentemente l'aumento delle altezze e del volume, è ammessa solo nei seguenti casi:
 - quando si rende necessario sopraelevare il piano terra posto a quota uguale o inferiore al livello stradale, portandolo a quota non superiore a + 35 cm rispetto al livello stradale medio, e conseguentemente traslare tutti i solai dei piani superiori al fine di conseguire l'altezza minima

fissata dal Regolamento locale di Igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;

- quando si rende necessario conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di Igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio.

In questi casi, i locali sottotetto, dovranno mantenere l'altezza all'imposta uguale a quella esistente precedentemente all'intervento di traslazione dei solai.

I solai di copertura dovranno avere pendenza tipica della zona.

- e. Conservazione delle gronde di particolare pregio; questa condizione esclude la possibilità di traslazione del solaio di copertura prevista alla precedente lettera d.;
- f. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

Possibilità

- g. Possibilità di aggregare o disaggregare più unità immobiliari;
- h. Possibilità di usare soffitte o sottotetti, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene;
- i. Possibilità di tamponare e chiudere i vani scala esistenti che alla data di adozione del presente PdR risultano a cielo aperto;

Divieti

- l. E' vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi edilizi, quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, volumi a sbalzo, elementi sporgenti, ecc. o con la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, ecc.

Obblighi

- m. E' fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale.
- n. E' fatto obbligo di eliminare tutte le parti aggettanti chiuse realizzate in epoca recente ed i tamponamenti e le chiusure di elementi edilizi originariamente aperti, realizzati in muratura o altri materiali non trasparenti.
- o. E' fatto obbligo di eliminare i rivestimenti di tipo recente in contrasto con l'ambiente, anche nei casi non previsti dalle norme Elementi architettonici in contrasto.
- p. E' fatto obbligo, qualora durante i lavori vengano riportati alla luce preesistenze monumentali, di conservarle o ripristinarle nella stessa forma e posizione.

Deroghe

- q. Qualora le parti strutturali verticali e/o orizzontali da conservare siano in cattivo stato, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica, da presentarsi a cura del concessionario, si potrà consentirne la loro sostituzione.

- 8. **Norme Edilizie Particolari – Recupero Edilizio e Funzionale**: riguarda prevalentemente ex edifici agricoli che non contrastano con il valore storico - ambientale del tessuto dei NAF e che hanno perso nel tempo la loro destinazione funzionale, consistenti e strutturalmente ben conservati, per cui si può pensare ad una loro trasformazione in edifici civili in un rapporto equilibrato con i caratteri edilizi preesistenti nel

tessuto urbanistico ed edilizio circostante.

L'intervento prevede in particolare:

- a. Mantenimento del perimetro, del volume, delle altezze e degli andamenti dei tetti, e rispetto delle Norme edilizie specifiche previste nelle Tav. PR 03/a e PR 03/b - Modalità di Intervento Edilizio nei Nuclei di Antica Formazione in Scala 1:1.000;
- b. Conservazione e/o sostituzione parziale o totale dell'impianto strutturale verticale perimetrale;
- c. Possono essere sostituite e/o traslate tutte le strutture orizzontali esistenti; la traslazione del solaio di copertura, comportante conseguentemente l'aumento delle altezze e del volume, è ammessa solo nei seguenti casi:
 - quando si rende necessario sopraelevare il piano terra posto a quota uguale o inferiore al livello stradale, portandolo a quota non superiore a + 35 cm. rispetto al livello stradale medio, e conseguentemente traslare tutti i solai dei piani superiori al fine di conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di Igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;
 - quando si rende necessario conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di Igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;

I solai di copertura dovranno avere pendenza tipica della zona.

- d. E' fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale.
- e. E' consentito costruire tutte quelle nuove opere edilizie che, nel rispetto del precedente punto a., sono atte a perseguire le finalità contenute nella presente norma.

Sono comunque sempre consentiti tutti i tipi di intervento di grado inferiore.

9. **Norme Edilizie Particolari – Recupero Edilizio di Rustici ed Accessori:** prevalentemente posti al servizio delle funzioni residenziali e di scarso valore ambientale per cui non è ammesso il cambio di destinazione d'uso. Per essi è prevista la Ristrutturazione edilizia, con possibilità di tamponamento delle parti aperte, e destinazione a spazi complementari od accessori purché compatibili con la residenza.

Per i rustici ed accessori costituiti da un unico piano fuori terra è consentita anche la demolizione con successiva ricostruzione lungo i confini di proprietà, anche senza accordo con il proprietario confinante, e comunque lungo i confini dei cortili, alle seguenti condizioni:

- ricostruire la medesima SC – *Superficie coperta*;
- l'altezza a confine del colmo non può superare m 3,00;
- verifica del rispetto delle Distanze minime Df - *Distanza tra fabbricati*;
- è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- è vietato realizzare coperture piane o ad una falda di tetto;
- obbligo di consentire la costruzione in aderenza ad altri proprietari di rustici ed accessori che vogliono intervenire nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente comma.

Inoltre è sempre consentita la Demolizione senza ricostruzione;

10. **Norme Edilizie Particolari – Demolizione con ricostruzione:** riguarda edifici realizzati prevalentemente nel secondo dopo guerra non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali del NAF.

Per essi sono sempre consentiti interventi di manutenzione, consolidamento statico e di adeguamento igienico sanitario.

Sono inoltre consentiti interventi di Demolizione con ricostruzione - sostituzione - alle seguenti condizioni:

- a. la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento del nuovo edificio nel contesto del tessuto storico;
- b. è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- c. HF - *Altezza degli edifici con copertura a falde* = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di cui alla precedente lettera b.; in ogni caso gli interventi dovranno rispettare i limiti di altezza massima prescritti dall'art. 8, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- d. Df - *Distanza tra fabbricati* = vedi Art. 13.02 – Distanze minime
- e. Dc – *Distanza dai confini di proprietà* = vedi Art. 13.02 – Distanze minime
- f. Ip – *Indice di permeabilità* = 20 %
- g. Ica – *Indice di consistenza arborea* = n. 2
- h. Icab – *Indice di consistenza arbustiva* = n. 4
- i. Le eventuali maggiori volumetrie calcolate secondo il parametro V - *Volume del fabbricato residenziale* derivanti dalla differenza fra il V esistente ed il V di nuova edificazione costituisce “diritto edificatorio “ai sensi dell’art. 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e come tale è liberamente commerciabile o trasferibile su aree trasformabili e/o edificabili.

A titolo di compensazione il predetto “*diritto edificatorio* “ può essere incrementato fino al 50% in caso di commercializzazione e fino al 100% in caso di trasferimento su aree trasformabili e/o edificabili.

11. **Norme Edilizie Particolari – Demolizione senza ricostruzione:** riguarda piccoli manufatti precari (tettoie in legno e lamiera; capanni in legno; ecc.) in contrasto con l'ambiente circostante.

Le aree a cielo aperto che si rendono disponibili a seguito del loro demolizione-smantellamento potranno essere utilizzate secondo quanto prescritto al successivo punto 15.

Non è consentita la loro manutenzione straordinaria.

12. **Norme Edilizie Specifiche - Obbligo di mantenimento della facciata:** mantenendo le aperture superstiti, eliminando quelle anomale per forma e posizione rispetto alle caratteristiche formali delle facciate, e ripristinando quelle eventualmente tamponate.

Laddove non sia possibile eliminare le aperture anomale per forma è fatto obbligo di adeguarle nel disegno, nella dimensione e nei materiali a quelle originali.

Le aperture del piano terreno possono essere modificate nel rispetto dell'organizzazione della facciata, secondo le Norme edilizie generali.

Obbligo di mantenimento degli elementi architettonici di pregio presenti nelle facciate.

Simbolo in legenda: Obbligo di mantenimento della facciata

13. **Norme Edilizie Specifiche - Obbligo di rifacimento della facciata**: ripristinandone le caratteristiche anteriori agli interventi di epoca recente, qualora di esse permangano tracce e documenti, oppure secondo i criteri e le prescrizioni delle Norme edilizie generali. In particolare nel caso di aperture anomale per disegno, forma e posizione al piano terreno, e' fatto obbligo di adeguarle, nel rispetto dell'organizzazione della facciata, secondo le Norme edilizie generali.

Simbolo in legenda: Obbligo di rifacimento della facciata

14. **Elementi architettonici in contrasto**: obbligo di sostituire i seguenti elementi architettonici in contrasto con i caratteri storico-ambientali, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle Norme edilizie generali, da attuarsi per qualsiasi tipo di intervento, con l'esclusione di quelli di manutenzione, al fine di garantirne il loro corretto reinserimento:

Simbolo in legenda: Apertura sotto/sovra dimensionata

Simbolo in legenda: Balcone/Balaustra

Simbolo in legenda: Finestra in vetrocemento

Simbolo in legenda: Finestre disassate

Simbolo in legenda: Gronda

Simbolo in legenda: Pensilina in plexiglas

Simbolo in legenda: Rivestimento di tipo recente

Simbolo in legenda: Serramento

Simbolo in legenda: Zoccolo

Sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica, da presentarsi a cura del concessionario, si potrà consentire il loro mantenimento.

15. **Disciplina delle Aree Libere**: Riguarda le aree libere già oggi inedificate o che diverranno tali a seguito degli interventi edilizi previsti dalle presenti norme.

Su tali aree è vietata, tranne i casi in cui è consentito dalle presenti norme, ogni nuova costruzione fuori terra anche a titolo precario.

Il progetto di sistemazione dell'area, secondo le modalità di seguito specificate, è sempre contestuale al progetto di intervento sull'edificio a cui tale area è pertinente; non è richiesto qualora il progetto riguardi singole unità immobiliari; può comunque essere un progetto autonomo qualora non si intervenga sul costruito esistente.

Le prescrizioni per tali aree prevedono le seguenti modalità di intervento:

a. Aree private

Aree attualmente a Parco o Giardino

E' fatto obbligo di mantenere le aree inedificate attualmente sistemate a parco e a giardino; l'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati.

Nei progetti di sistemazione dovranno essere indicati su apposita planimetria gli alberi e gli arbusti esistenti allegando una documentazione fotografica; tali progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la vegetazione esistente.

Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle elencate nell'Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – del Norme di Attuazione del DdP.

La nuova alberatura dovrà essere disposta a formare gruppi alberati, e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Per i camminamenti, i vialetti, gli spazi per la sosta e' fatto obbligo per la loro pavimentazione dell'uso dei seguenti materiali: autobloccanti o mattonelle in cemento, ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido o altri materiali litoidi.

Aree cortilizie e/o di pertinenza dei fabbricati, inedificate o in edificabili

E' prescritta la sistemazione a verde e a pavimentazione, la quale dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- le pavimentazioni dovranno essere realizzate in autobloccanti o mattonelle in cemento, ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido od altri materiali litoidi;
- dovranno essere mantenuti gli alberi e i consistenti elementi di verde esistente.

Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle fra quelle elencate nell'Allegato D.

Si precisa infine che la pavimentazione deve essere fermata ad opportuna distanza dal piede dell'albero (colletto).

b. Aree pubbliche

Si prescrive di norma:

- le pavimentazioni dovranno essere realizzate in autobloccanti o mattonelle in cemento, ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido od altri materiali litoidi; i cordoli dovranno essere realizzati in granito o beola o cemento.
- dovranno essere mantenuti gli alberi e i consistenti elementi di verde esistente; gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti nelle stesse quantità.

Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle fra quelle elencate nell'Allegato D.

Si precisa infine che la pavimentazione deve essere fermata ad opportuna distanza dal piede dell'albero (colletto).

- per gli elementi di arredo e' fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, del vetro.

16. **Uso dei locali sottotetto:** i locali dei sottotetti possono essere utilizzati come locali di abitazione, locali integrativi e locali di servizio, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene, e/o

delle disposizioni regionali che regolano il recupero dei sottotetti ad uso abitativo; a tal fine si precisa che, salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti Norme di attuazione, non sono consentite modificazioni alle altezze di colmo e di gronda, alle linee di pendenza delle falde, ed alle altezze degli edifici.

Ai fini del rispetto dei requisiti dell' aeroilluminazione, nei tetti degli edifici possono essere realizzate aperture finestrali, lucernari, abbaini e terrazzi.

La realizzazione di abbaini dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- la larghezza dell'abbaino, misurata all'esterno della muratura, non potrà superare m 1,20;
- gli abbaini andranno posti in asse con le aperture finestrali di facciata e dovranno essere in numero, per ogni falda di tetto, non superiore alle aperture finestrali presenti al piano sottostante.

La realizzazione di aperture finestrali in falda di tetto avverrà mediante aperture che non sporgano dalla linea esterna della copertura (tipo velux).

Nel caso di cavedi e terrazzi la parete esterna-parapetto dovrà avere un'altezza minima di m 1.20 misurata dal piano del pavimento al manto di copertura.

17. **Realizzazione di autorimesse private ed altri locali accessori:** fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi, la realizzazione di autorimesse private è disciplinata dalle disposizioni di seguito riportate:

- 1 - è consentito realizzare autorimesse private ricavate nei locali rustici recuperati secondo quanto stabilito al precedente punto 9 - Recupero edilizio di rustici ed accessori;
- 2 - è consentito realizzare autorimesse private ricavate ai piani terra degli edifici;
- 3 - è consentito realizzare autorimesse private fuori terra, poste al servizio dei fabbricati, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - le autorimesse vanno realizzate all'interno del cortile di pertinenza dell'edificio;
 - limiti di superficie per la realizzazione di spazi per parcheggi: da un minimo di 10 mq ad un massimo di 12 mq/100 mc di costruzione;
 - le costruzioni vanno addossate, anche senza accordo con i proprietari confinanti, ai confini di proprietà, e comunque ai confini dei cortili;
 - l'altezza a confine (estradosso di colmo) non può superare m 3,00;
 - verifica del rispetto delle Distanze minime Df - *Distanza tra fabbricati*
 - è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
 - nel caso di cortili comuni, tutti i singoli proprietari sono tenuti al rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) predisposizione di un atto d'obbligo unilaterale da cui risulti l'impegno dei vari proprietari a realizzare le singole autorimesse in base ad un progetto unitario allegato, preventivamente approvato;
 - b) realizzazione delle singole autorimesse contestualmente, oppure in fasi successive nel rispetto del citato progetto unitario.
- 4 - le autorimesse sotterranee sono ammesse nei seguenti casi:

- quando sono realizzate nei piani interrati degli edifici, purché gli stessi non siano assoggettati dalle presenti norme alle modalità del Restauro e del Risanamento Conservativo;
- quando sono realizzate nei cortili interni con copertura sistemata a verde e/o a pavimentazione; in questo caso l'intradosso del solaio di copertura non potrà essere posto ad una quota superiore del cortile esistente;
- le rampe non potranno superare le dimensioni minime previste dalle norme di sicurezza vigenti per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili;
- le opere accessorie per garantire l'aerazione, altri collegamenti verticali diversi dalle rampe sono consentiti nei limiti strettamente necessari;
- limiti di superficie per la realizzazione di spazi per parcheggi:
 - a) quando sono completamente realizzati nei piani interrati degli edifici = nessun limite;
 - b) quando sono completamente realizzati nei cortili interni o realizzati con soluzione mista unitaria nei piani interrati degli edifici e nei cortili interni = da un minimo di 10 mq ad un massimo di 12 mq/100 mc di costruzione; nei conteggi della superficie sono da escludere le rampe e le corsie di manovra degli automezzi.
 - c) la realizzazione di autorimesse sotterranee esclude la possibilità di realizzare autorimesse fuori terra secondo le modalità di cui al precedente punto 3.

In tutti i casi le autorimesse non potranno avere accesso diretto da spazi pubblici, ma solo da aree private interne all'edificio.

Gli accessi da spazi pubblici delle autorimesse potranno essere autorizzati solo nei casi in cui il cortile esistente non consenta la manovra dei veicoli.

Gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sono sempre ammessi.

18. **Recinzioni:** Per quanto riguarda la disciplina specifica per le recinzioni si rimanda a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.
19. **Definizioni interventi strutture architettoniche ed elementi edili:** al fine di garantire una migliore applicazione delle presenti norme, di seguito si riportano le definizioni degli interventi riferiti alle strutture architettoniche ed agli elementi costitutivi dell'edilizia storica anche minore:
- per **consolidamento** si intendono quelle opere che tendono ad integrare totalmente o parzialmente, con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali non più idonei all'uso, che debbono essere conservati in loco.
 - per **ripristino** si intende ogni opera che sostituisce con le stesse tecniche, strutture e materiali analoghi, parti strutturali originali non più idonee e non recuperabili, ma tecnologicamente riproducibili.
 - per **sostituzione** si intende ogni opera che ripropone con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi, le parti e le strutture alterate, trasformate o demolite.

ALLEGATO B – VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

1. **Verifiche in corso d'opera**: qualora nel corso dei lavori emergano elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione e valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, è fatto obbligo per il detentore del titolo edilizio di darne avviso immediatamente all'Ufficio Tecnico Comunale, di sospendere contemporaneamente l'esecuzione dei lavori e di presentare successivamente un nuovo progetto che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera, alla cui approvazione è vincolata la ripresa dei lavori.

In caso di accertata inerzia da parte del detentore del titolo edilizio il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto opportunamente modificato, alla cui approvazione è vincolata la ripresa dei lavori.

2. **Crolli in corso d'opera**: qualora nel corso degli interventi edilizi consentiti si verifichi il crollo di parte dell'immobile da mantenere secondo il progetto approvato, è fatto obbligo al detentore del titolo edilizio di sospendere immediatamente i lavori dandone avviso contemporaneamente all'Ufficio Tecnico Comunale; i lavori potranno essere ripresi solo ad avvenuta approvazione del progetto che ne prevede la loro ricostruzione.

In particolare:

- per gli interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo vi è l'obbligo del ripristino di tutti gli elementi crollati per i quali è prescritta la conservazione ai sensi delle presenti norme;
- in tutti gli altri casi è consentita la sostituzione delle parti crollate.

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

1. Documentazione a corredo dei progetti: i progetti di intervento edilizio dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

1. - **Documentazione dello stato di fatto**

a. Rilievo dello stato di fatto composto da:

- rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazione delle relative destinazioni d'uso; inoltre, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, è richiesto il rilievo delle pavimentazioni di pregio, dei materiali di finitura e delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- rilievo di tutti i prospetti e dei fronti interni; per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo ed ove esiste l'obbligo di mantenimento delle facciate esistenti, il rilievo deve essere quotato con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura. I disegni dei prospetti devono comprendere anche, a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
- sezioni longitudinali e trasversali quotate, con indicazioni dell'altezza netta dei piani e spessore dei solai, degli sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda, delle altezze esterne.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'edificio. Il rilievo dovrà essere compiuto nella scala 1:50 per gli edifici oggetto di Restauro e Risanamento Conservativo, e per le facciate esistenti con obbligo di mantenimento, almeno nella scala 1:100 in tutti gli altri casi.

b. Rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici, per i soli elementi sotto elencati:

- rilievo delle scale di particolare valore o pregio;
- rilievo di portici e logge;
- rilievo di volte e solai in legno di particolare pregio.

Dovranno essere indicate le caratteristiche esecutive, le particolarità architettoniche e decorative, i materiali esistenti.

Queste indicazioni possono essere comprese nel rilievo generale quando ciò sia graficamente possibile, dovranno formare un elaborato a parte, in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.

Per gli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo dev'essere presentato il rilievo a semplice contorno di qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e/o individuato.

c. Rilievo degli spazi aperti costituito da una pianta quotata con l'indicazione del tipo di pavimentazione e della sistemazione a verde, e di tutti quegli elementi architettonici, ove

esistenti, classificanti gli spazi esterni (esedre, fontane, edicole, cancelli, arredi in genere ecc.).

- d. Documentazione fotografica dello stato di fatto; ove necessario ai fini della rappresentazione fotografica, il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita pianta (anche di scala ridotta rispetto a quella del rilievo) mediante numerazione.
- e. Dati edilizi relativi allo stato di fatto
- f. Relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti ed in relazione a tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi di intervento previsti dal piano.
- g. Per i soli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, ove possibile, deve essere presentata una Relazione sulla storia dell'edificio accompagnata da planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto d'epoca, documenti letterari e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che verranno proposti.

2. - Elementi costitutivi del progetto

Sulla base della comunicazione di cui al precedente punto 1) il progetto esecutivo deve precisare le principali operazioni dell'intervento in relazione alle presenti norme.

Il progetto esecutivo dev'essere costituito da:

- a. piante, nella scala indicata dal punto 1) lettere a, b, c, con specificazioni delle destinazioni d'uso previste, delle nuove sistemazioni interne, della sistemazione degli spazi aperti;
- b. prospetti e sezioni, nella scala indicata al punto 1) a, con indicazioni precise circa opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture;
- c. particolari esecutivi, in scala adeguata alle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali;
- d. elaborati di raffronto fra la situazione esistente ed il progetto (rosso e giallo);
- e. dati edilizi relativi al progetto;
- f. relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.

Rimane comunque facoltà del Comune richiedere elaborati integrativi a quelli sopra elencati.

ALLEGATO D – ELENCO/SCHEDA SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE

SPECIE ARBOREE							
SPECIE		NOME COMUNE		SPECIE		NOME COMUNE	
ab	Abies spp	Abete		Y	Liquidambar styraciflua	Liquidambar	
a	Acer campestre	Acero campestre		W	Liriodendron tulipifera	Albero dei tulipani	
N	Acer negundo	Acero negundo		M	Magnolia grandiflora	Magnolia	
ag	Acer palmatum	Acero giapponese		ma	Morus alba	Gelso nero	
ap	Acer platanoides	Acero riccio		mn	Morus nigra	Gelso bianco	
am	Acer pseudoplatanus	Acero di monte		pw	Paulownia tomentosa	Paulonia	
au	Acer rubrum	Acero rosso		pa	Picea excelsa	Peccio, Abete rosso	
as	Acer saccharinum	Acero saccharino		pg	Picea glauca	Peccio azzurro	
aa	Ailanthus altissima	Ailanto		pn	Picea pungens	Peccio del Colorado	
bz	Albizzia julibrissin	Albizzia		pd	Pinus domestica	Pino da pinoli	
o	Alnus glutinosa	Ontano nero		p	Platanus acerifolia	Platano	
A	Araucaria araucana	Araucaria		pb	Populus alba	Pioppo bianco	
ao	Armeniaca vulgaris	Albicocco		pn	Populus nigra	Pioppo nero	
b	Betula alba	Betulla		pc	Populus nigra Italica	Pioppo cipressino	
c	Carpinus betulus	Carpino bianco		ci	Prunus spp. (da fiore)	Cilieggi e pruni da fiore	
ca	Cedrus atlantica	Cedro dell'Atlante		pp	Prunus persica	Pesco	
cd	Cedrus deodara	Cedro dell'Himalaya		ps	Prunus spinosa	Prugnolo	
B	Celtis australis	Bagolaro		py	Prunus sp.	Pero	
ce	Cercis siliquastrum	Albero di Giuda		F	Quercus robur	Farnia	
ch	Chamaecyparis	Falso cipresso		q	Quercus rubra	Quercia rossa	
cx	Cupressus arizonica	Cipresso glauco		r	Robinia pseudoacacia	Robinia	
k	Diospyros kaki	Caco		sb	Salix alba	Salice bianco	
ng	Eriobotrya japonica	Nespolo del Giappone		sx	Salix babylonica	Salice piangente	
fg	Fagus sylvatica	Faggio		sm	Salix matsudana	Salice matsudana	
fg2	Fagus sylvatica Pendula	Faggio pendolo		ss	Sequoia sempervirens	Sequoia	
gk	Ginkgo biloba	Ginkgo		ta	Taxodium distichum	Cipresso calvo	
jn	Juglans nigra	Noce americano		tx	Taxus baccata	Tasso	
jr	Juglans regia	Noce		th	Thuja spp.	Tuia	
mg	Laburnum anagyroides	Maggiociondolo		T	Tilia spp-	Tiglio	
la	Lagerstroemia indica	Lagerstroemia		uc	Ulmus carpinifolia	Olmo campestre	
al	Laurus nobilis	Alloro		u	Ulmus pumila	Olmo siberiano	
SPECIE ARBUSTIVE							
SPECIE		NOME COMUNE		SPECIE		NOME COMUNE	
af	Abelia x grandiflora	Abelia		fo	Forsythia x intermedia	Forsizia	
aj	Aucuba japonica	Aucuba		i	Hibiscus syriacus	Ibisco	
az	Azela sp	Azalea		ho	Hydrangea hortensis	Ortensia	
ba	Bambusa spp.	Bamboo		hy	Hypericum calycinum	Iperico	
be	Barberis thunbergii	Crespino rosso		ix	Ilex aquifolium	Agrifoglio	
bv	Berberis vulgaris	Crespino		pz	Juniperus chinensis	Ginepro cinese	
bx	Buxus sempervirens	Bosso		ls	Lavandula agustifolia	Lavanda	
ka	Camellia japonica	Camelia		lj	Ligustrum japonicum	Ligustro	
cs	Cornus max	Corniolo		lg	Ligustrum ovalifolium	Ligustro	
s	Cornus sanguinea	Sanguinello		lp	Lonicera pileata	Lonicera	
no	Corylus avellana	Nocciolo		ms	Magnolia soulangeana	Magnolia	
ct	Cotinus coggygria	Scotano		na	Nandina domestica	Nandina	
co	Cotoneaster sp.	Cotognastro		ph	Photinia x fraseri	Fotinia	
w	Crataegus sp.	Biancospino		L	Prunus laurocerasus	Lauroceraso	
gi	Cytisus spp.	Ginestra		ro	Rosa spp.	Rosa	
ep	Eleagnus pungens	Eleagno		sp	Spirea sp.	Spirea	
ea	Evonimus alatus	Evonimo		li	Syringa vulgaris	Serenella o lillà	
ef	Evonimus fortunei	Evonimo		vb	Viburnum opulus	Pallon di maggio	
				v	Viburnum tinus	Lentaggine	

