

Regione Piemonte  
COMUNE DI FONTANETO D'AGOGNA  
Provincia di Novara

# PIANO REGOLATORE



## REVISIONE

Adozione Progetto Preliminare Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 24.11.2015

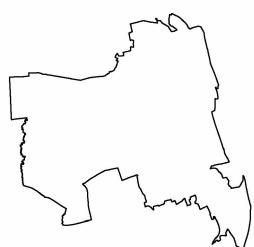
Adozione Progetto Definitivo Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 09.03.2016

Approvazione D.G.R. n. 34-4325 del 05.12.2016

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del procedimento



## Norme di Attuazione

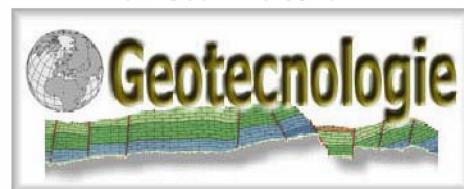
TAV.

6



Arch. Pierluigi Gamalero

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI, PAESAGGIsti  
E CONSERVATORI  
DELLE PROVINCE DI NOVARA  
E V.C.O.  
dott. arch.  
PIERLUIGI GAMALERO  
N. 166



Dott. Geol. Elio Vanoni

Regione Piemonte

Provincia di Novara

## COMUNE DI FONTANETO d'AGOGNA

### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Revisione

ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i.

### Norme di attuazione

Gennaio 2021

**Indice****TITOLO I – GESTIONE DEL P.R.G.**

Art. 1 – Elementi costitutivi del P.R.G.. .....	pag	4
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione .....	"	6
Art. 3 - Entrata in vigore del P.R.G Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano .....	"	7
Art. 4 - Definizioni.....	"	8
Art. 5 – Attuazione del Piano.....	"	10
Art. 6 - Standards Urbanistici .....	"	19

**TITOLO II – CONDIZIONI E VINCOLI**

Art. 7 – Compatibilità costruttiva .....	pag	20
Art. 8 - Normativa geologico-tecniche .....	"	26
Art. 9 - Tutela dell'assetto ecologico .....	"	36
Art. 10 – Compatibilità Ambientale con il Piano di Classificazione Acustica .....	"	38
Art. 11 – Compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale.....	"	41
Art. 12 – Vincoli.....	"	45

**TITOLO III – PRESCRIZIONI**

Art: 13 - Classificazione e individuazione delle aree.....	pag	47
Art. 14 - Norme per le aree residenziali: <b>RS</b> di Carattere Ambientale e Storico .....	"	49
Art. 15 - Norme per le aree residenziali: <b>RA</b> di Carattere Ambientale e Documentario.....	"	56
Art. 16 - Norme per le aree residenziali: <b>RE</b> Esistenti .....	"	62
Art. 17 - Norme per le aree residenziali: <b>RC</b> di Completamento .....	"	64
Art. 18 - Norme per le aree residenziali: <b>RN</b> di Nuovo Impianto .....	"	66
Art. 19 - Norme per le aree residenziali: <b>RR</b> di Recupero .....	"	68
Art. 20 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche <b>S</b> a livello comunale.....	"	70
Art. 21 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali: <b>PE</b> esistenti.....	"	73
Art. 22 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali: <b>PC</b> di riordino e di completamento.....	"	776
Art. 23 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali: <b>PN</b> di nuovo impianto.....	"	78
Art. 24 - Norme per le aree turistiche <b>TA</b> ricettive – alberghiere.....	"	82
Art. 25 – Norme per le aree terziarie <b>TS</b> sportive .....	"	85
Art. 26 - Norme per le aree commerciali <b>TE</b> esistenti.....	"	87
Art. 27 - Norme per le aree commerciali <b>TC</b> di completamento.....	"	89

Art. 28 - Norme per le aree terziarie-direzionali per l'insediamento di funzioni attinenti la ricerca e la formazione. "Parco per l'innovazione tecnologica" TD di nuovo impianto.....	" 91
Art. 29 - Norme per le aree agricole: H-HI: .....	" 94
Art. 30 - Norme per le aree funzionali ambientali: FA: .....	" 100
FA.P: di tutela per pregio paesistico: Riserva Orientata delle Baragge	
FA.N: di tutela per interesse naturalistico: rete ecologica	
FA.B: di tutela per ambiti boscati	
FA.U: per ambiti urbani e pedonali	
FA.G: giardini o verde privato	
Art. 31 - Norme per le aree funzionali di rispetto: FR: .....	" 104
FR.S: per sponde fiumi, torrenti e "fontanili"	
FR.V: per viabilità	
FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori	
FR.E: per elettrodotti e gasdotti	
Art. 32 - Norme per le aree per attività funzionali FT per attrezzature tecnologiche, impianti urbani e servizi privati di interesse pubblico .....	" 110
Art. 33 - Norme per le aree funzionali alla viabilità: FV e alle relative pertinenze .....	" 113
Art. 34 - Norme per le aree funzionali alle ferrovie FF e alle relative pertinenze.....	" 116

**Nota:**

- in colore Blu sono indicati gli elementi introdotti o modificati con le determinazioni in merito alle osservazioni e ai rilievi regionali
- In colore rosso sono indicati gli elementi introdotti o modificati con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 34-4325 del 05.12.2016 "ex – officio"
- In colore verde sono indicate le modifiche introdotte con la Variante parziale 1/2020

## TITOLO I – GESTIONE DEL P.R.G.

### Art. 1 – Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art. 14 della L.R. 56/77, sono:

1.1. - **Allegati Tecnici** comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precise al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale. Trattandosi di Variante di P.R.G. si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente Piano.

#### 1.2. - Elaborati per gli aspetti urbanistici.

- ✓ *Tav. n. 1 - Relazione Illustrativa.*
- ✓ *Tav.n. 2 - Insieme territoriale:* scala 1:25.000  
*planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle previsioni urbanistiche dei Comuni contermini*
- ✓ *Tav.n. 3.1 - Assetto generale – Tavola di Sintesi:* scala 1: 5.000  
*intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e della zonizzazione, previsioni del PTP*
- ✓ *Tav.n. 3.2 - Assetto generale – Tavola di Sintesi:* scala 1: 5.000  
*intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e della zonizzazione, previsioni del PTP*
- ✓ *Tav.n. 4.1 - Centro. Capoluogo* scala 1: 2.000  
*sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale*
- ✓ *Tav.n. 4.2 - Nord. San Martino - Cascinetto* scala 1: 2.000  
*sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale*
- ✓ *Tav.n. 4.3 - Sud. Cacciana - S. Antonio* scala 1: 2.000  
*sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale*
- ✓ *Tav.n. 5 - Centro Storico* scala 1: 1.000
- ✓ *Tav.n. 6 - Norme di Attuazione*  
*illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa.*
- ✓ *Tav.n. 6.1 - Schede delle Aree*
- ✓ *Tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.*
- ✓ *Tav.n. 8 - Repertorio per i beni paesistici e storici*
- ✓ *Tav.n. 9 - Assetto generale – Stato di Fatto Urbanizzazioni:* scala 1: 5.000  
*intero territorio comunale con: indicazione delle esistenti infrastrutture di urbanizzazione*
- ✓ *Tav.n. 11 - Verifica Vincoli su aree a destinazione pubblica*  
*previste dal P.R.G. e preordinate all'esproprio.*
- ✓ *Tav.n. 13 - Relazione integrativa. Determinazioni in merito alle osservazioni regionali.*
- ✓ *Tav. n. 14 – Osservazioni e controdeduzioni*
- ✓ *Tav. n. 14.1 – Osservazioni e controdeduzioni. Individuazione* scala 1: 5.000

#### 1.3. – Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica

- ✓ Relazione sul processo di valutazione preliminare alla Dichiarazione di Sintesi
- ✓ Programma di monitoraggio

#### **1.4. – Elaborati relativi agli aspetti geologici**

Tav. 01	Corografia	Scala	1:25.000.-
Tav. 02	Carta Geologica e Litotecnica	Scala	1:25.000.-
	◆ Sezione geologico strutturale	Scala	1:25.000/50.-
Tav. 03	Carta geomorfologica e dei dissesti	Scala	1:10.000.-
Tav. 04	Carta dell'acclività	Scala	1:25.000.-
Tav. 05	Carta della rete idrografica, degli eventi alluvionali storici e delle opere idrauliche censite	Scala	1:10.000.-
	◆ Rete idrografica principale		
	◆ Rete idrografica secondaria		
	◆ Rete idrografica artificiale		
	◆ Invasi naturali ed artificiali		
Tav. 06	Carta geoidrologica	Scala	1:10.000.-
	◆ Sezione idrogeologica	Scala	1:10.000/100.-
Tav. 07	Carta delle aree esondabili	Scala	1:5.000.-
	◆ Torrenti Agogna e Sizzone		
Tav. 08	Carta di Sintesi	Scala	1 : 10.000.-
	della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Base CTR)		
Tav. 09a/b	Carta di Sintesi	Scala	1 : 5.000.-
	della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Base Catastale)		
Elab. 10	Relazione geologica generale		
	◆ Schede Sicod		
	◆ Stratigrafie pozzi		
	◆ Schede delle frane		
	◆ Schede dei conoidi		
Elab. 11	Norme di attuazione – geologico tecniche		
Elab. 12	Relazione geologica generale		
	◆ Schede di analisi per aree di nuova o variata destinazione urbanistica		
Elab. 13	Relazione geologico – tecnica integrativa		
	◆ Schede delle viabilità e delle aree precedenti confermate e non attuate		
Elab. 14	Cronoprogramma interventi per aree in classe IIIB		

*Dettaglio modifica Fascia B – Fraz. San Martino*

Elab. B1	Relazione idraulica e geomorfologica	
Tav. B2	Planimetria generale – Planimetria di dettaglio	Scala 1 : 10.000/1.000.-
Tav. B3	Sezioni topografiche – Limiti di fascia fluviale	Scala 1 : 200/100.-

In **nero** elaborati condivisi in sede di gruppo interdisciplinare Settembre 2007.

In **blu** elaborati aggiunti (13) e variati (09\*) in ottemperanza alle richieste Regione Piemonte luglio 2011

In **viola** elaborati aggiunti (1) e variati (09\*-11-12) in ottemperanza alle richieste Regione Piemonte settembre 2015

#### **1.5. – Elaborati di compatibilità acustica**

- ✓ Verifica di compatibilità acustica delle modifiche introdotte dal progetto preliminare di Variante al P.R.G.C.

## **Art. 2 – Efficacia e campo di applicazione**

1. Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.
2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.
3. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
4. Il rispetto delle prescrizioni, di cui al precedente comma, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.

Per l'interpretazione degli elaborati cartografici e normativi del P.R.G. si applicano i seguenti criteri:

- in caso di discordanza tra elaborati cartografici a scala diversa, si fa riferimento all'elaborato cartografico a scala più dettagliata;
- in caso di discordanza e/o difformità tra prescrizioni delle NdA ed elaborati cartografici, prevalgono le NdA stesse;
- l'emanazione di nuove disposizioni normative, nazionali e regionali, successive alla adozione del Progetto preliminare di Revisione di PRG, adegua automaticamente le presenti NdA.

## **Art. 3 – Entrata in vigore del P.R.G.**

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.
2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.
3. L'entrata in vigore delle previsioni contenute nel P.R.G. comporta la decadenza dei permessi di costruire rilasciati in contrasto per i quali non sia stato dato inizio ai lavori
4. Gli interventi per i quali, alla data di adozione del Piano, è stato rilasciato permesso di costruire o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.
5. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui allo stesso comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.
6. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.
7. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R.. 5.8.1998 n. 12 PET.
8. Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

## **Art. 4 - Definizioni**

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento alle seguenti definizioni.

### **1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici**

Per tali definizioni si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale vigente, approvato con D.C.C. n. 09 del 07 aprile 2005 e pubblicato sul B.U.R. n. 20 del 19 / 05 / 2005

### **2. Componenti territoriali.**

**2.1. - AREA:** quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modifica è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

**2.2. - AMBITO:** insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:

- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. U.

**2.3. - LOTTO:** superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

### **3. Componenti fabbricative.**

**3.1. - VOLUME FABBRICATIVO:** per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati per almeno il 75% del perimetro, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti da strutture fisse e tipologicamente consolidate e che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, regolare struttura di tetto e manto di copertura; i rustici di cui alla definizione della L.R. 9/2003.

Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di agibilità, le tettoie, le baracche, gli spazi improvvisati chiusi da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al Regolamento Edilizio approvato.

**3.2. - EDIFICIO RURALE:** si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

**3.3. - ANNESSI RURALI** si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

**3.4. - FABBRICATI ACCESSORI:** si intendono le unità d'uso, non abitabili al servizio di fabbricati residenziali, destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza e dotati di accesso indipendente dall'edificio principale. Si distinguono in: autorimesse, laboratori di casa, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, tettoie, terrazzi e serre.

**3.5. - BASSO FABBRICATO:** si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con pendenza massima del 30%, con tetto con pendenze analoghe al fabbricato di cui sono pertinenza, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa.

**3.6. - PERTINENZA:** si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

**3.7 - SUPERFICIE DI VENDITA Sv:** si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie linda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o S.C.I.A..

#### **4.1 – Parametri**

<b>Sul</b>	- superficie utile linda.....	mq.	-
<b>It</b>	- indice territoriale.....	mc/mq	
<b>If</b>	- indice fondiario .....	mc/mq	
<b>Ut</b>	- indice di utilizzazione territoriale .....	mq./mq.	--
<b>Uf</b>	- indice di utilizzazione fondiaria .....	mq./mq.	--
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura .....	%	--
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione fuori terra.....	m.	--
<b>Np</b>	- numero piani fuori terra .....	n.	--
<b>Df</b>	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra frontifinestrate a .....	m.	--
<b>Dc</b>	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a.....	m.	--
<b>Ds</b>	- distanze da strade: non inferiore a .....	m.	--

## Art. 5 – Attuazione del Piano

### 1. - STRUTTURA NORMATIVA

1. Il P.R.G. controlla normativamente le modifiche di aree o di costruzioni nel territorio comunale, per il raggiungimento delle finalità e degli obiettivi programmatici.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle aree del Sistema Insediativo, nonché nelle aree del Sistema Ambientale, è subordinata al rispetto di:

**Gestioni** di cui al ..... **TITOLO I**

- ✓ Definizioni
- ✓ Attuazione
- ✓ Standard

**Condizioni e Vincoli** di cui al ..... **TITOLO II**

- ✓ Compatibilità costruttiva
- ✓ Normativa geologico tecnica
- ✓ Tutela dell'assetto ecologico
- ✓ Compatibilità Ambientale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
- ✓ Vincoli - Tutela culturale e funzionale

**Prescrizioni** di cui al..... **TITOLO III**

- ✓ Destinazione d'uso
- ✓ Tipologia e modalità di intervento
- ✓ Parametri quantitativi
- ✓ Assetto qualitativo

## **2. – MODALITA' DI INTERVENTO**

## **2.1. – D.P.R. 380/01**

## Permesso di costruire oneroso

Permesso di costruire gratuito nei casi previsti da D.P.R. 380/2001

Permesso di costruire convenzionato nei casi di cui all'art. 49 L.R. 56/77

Segnalazione Certificata di Inizio Attività

**2.1.1** - Quando le aree sono soggette a convenzionamento, comprendente anche altre aree interne per servizi, è obbligatoria la dismissione delle aree a servizio, indicate quantitativamente in cartografia. La dismissione può essere effettuata in attuazione del primo intervento edilizio, o interamente o proporzionalmente, secondo un programma di tempi e modi, al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario.

## **2.2. - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.):**

definizioni e modalità di attuazione L.R. 56/77 articoli

1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.)	38, 39, 40
1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.)	41
1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.)	41bis, 43
1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	42
1.3.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	43, 44, 45
1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.)	47

**2.2.1.** - Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**2.2.2.** - Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standards, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., potrà essere prevista una diversa localizzazione di viabilità e di aree standard, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni che snaturino la loro funzione e purchè ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 21 punti 2 e 3 della L.R. 56/77, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

Non si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge, nelle assoggettate a S.U.E.

Si devono inoltre individuare le aree per parcheggi e verde privato. I parcheggi chiusi, privati o di uso pubblico, interrati o fuori terra non rilevano ai fini del calcolo delle superfici lorde di pavimento.

**2.2.3.** - Potrà essere prevista l'attuazione di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.

Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G., morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale di tale schema, contemporaneamente alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la presentazione dello S.U.E..

**2.2.4.** - Le prescrizioni contenute negli S.U.E. approvati prevalgono, in caso di maggiore specificazione e dettaglio e se non in contrasto con il P.R.G., sulle previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale.

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n° 1444, *in sede di nell'ambito dello* strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

**2.2.5.** - I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

**2.2.6.** - Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992.

### 3. - DESTINAZIONE D'USO

3.1. - Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a richiesta di permesso di costruire, il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- ✓ residenziali e accessori della residenza

Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:

- i locali in cui si svolgono limitate funzioni professionali (studi e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi

- ✓ residenziali temporanee

Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:

- le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85 s.m.i.

- ✓ produttive, industriali, artigianali, artigianali locale e di servizio

Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:

- magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso

- ✓ terziarie commerciali al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso

Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:

- vendita al dettaglio o all'ingrosso quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);

- istituti bancari, assicurativi, creditizi;

- attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative, automobilistiche, immobiliari);

- bar ristoranti, pizzerie, eno-birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico-ricettiva;

- ✓ terziarie direzionali, amministrative, culturali, sanitarie e associative

Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:

- locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;

- funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, grandi studi professionali riuniti, ecc.);

- istituti bancari, assicurativi, creditizi, qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello;

- ✓ turistico ricettive, pubblici esercizi bar, ristoranti, mense ed alberghi, residence, campeggi, attività ricreative

- ✓ servizi sociali e attrezzature pubbliche:

- istruzione, spazi pubblici a parco, gioco e sport, spazi pubblici per parcheggio, servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);

- attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

- ✓ attività agricole e residenza rurale

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

**3.2.** Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso principali e secondarie col ruolo ad essa assegnato.

La destinazione d'uso principale presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella secondaria. Si ammette con indicazione definita dalla specifica normativa e si quantifica con valori percentuali riferiti alla:

- consistenza di superficie utile londa ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione tra parti diverse;
- consistenza totale di superficie utile londa ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E.

**3.3.** - Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie londa esistente.

#### 4. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

4.2. - Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

• a. ANUTENZIONE ORDINARIA	MO
• b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA	MS
• c. RESTAURO	RC1
• d. RISANAMENTO CONSERVATIVO	RC2
• e. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A – B – C)	REA – REB - REC
• f. AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE	A - S
• g. COMPLETAMENTO	C
• h. NUOVO COSTRUZIONE	NC
• i. DEMOLIZIONE	D
• m. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	RU

Fatte salve le prescrizioni relative alla definizione dei tipi di intervento, essi sono elencati secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelli di grado inferiore, secondo l'ordine riportato nel punto 5.

4.3. - **Ristrutturazione Edilizia di Tipo C (REC):** si intende la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente secondo i disposti del D.P.R. 380/2001.

4.4. – **Ristrutturazione Urbanistica:** si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### 4.5. - Interventi previsti dal P.R.G.

4.5.1. - Sostituzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, quindi con consistenze fabbricative, in aree liberate da costruzioni preesistenti, secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa previsti.

4.5.2. - Ricostruzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative, aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, non subordinate all'applicazione degli indici di consistenza quantitativa, ma rispettose delle prescrizioni di altezze e distanze.

4.5.3. - Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

4.5.4. - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

4.5.5. - Facciate: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

4.5.6. - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili esistenti o la ricostruzione di quelli previsti senza possibilità di avanzamento o arretramento sia al piano terra sia ai piani superiori degli edifici, qualunque sia il tipo di intervento ammesso.

Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

4.5.7. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

4.5.8. - Ambito pedonale: spazio pubblico aperto, piazza o asse principale, anche di collegamento tra "luoghi", caratterizzato da una prevalente destinazione pedonale, riconosciuto ai fini del mantenimento di un uso collettivo degli spazi urbani da parte della comunità locale e della valorizzazione di un ambito con valenza turistico e culturale, riferito in particolare alla tutela di risorse, di relazioni e di attività pubbliche e commerciali proprie del centro storico ed alla creazione di un'immagine continua e coerente tramite azioni progettuali di iniziativa pubblica di coordinamento di elementi di arredo urbano, materiali e illuminazione.

## 5. – CONSISTENZA QUANTITATIVA

**5.1.** L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate. Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti in registri comunali, anche in riferimento agli interventi di ampliamento "una tantum".

Le richieste di incremento volumetrico dovranno autocertificare che non si sia già utilizzato un incremento volumetrico "una tantum", anche nel corso della vigenza del precedente P.R.G. Sarà comunque ammesso un incremento volumetrico "una tantum" pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato.

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della superficie utile lorda, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. per ciascun edificio, nel rispetto della norma specifica di zona.

Tali interventi sono ammessi con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo.

## 6. – ASSETTO QUALITATIVO

**5.1.** Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo secondo: Caratteri Formali, Caratteri Materiali.

**5.2. L'assetto qualitativo dei caratteri formali** si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.

Essi sono:

5.1. - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Adattamento ad immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.

5.2. - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.

5.3. - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

**5.3. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali** si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.

Esse sono:

5.1. - uso di materiali delle tradizioni locali;

5.2. - uso di colori delle tradizioni locali;

5.3. - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

5.4. - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;

5.5. – definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

Norme di Attuazione

5.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

**5.4.** Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce pertanto impegno specifico: il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

**5.5.** L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

## **Art. 6 - Standards Urbanistici**

**1.** Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G.

La dotazione di attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali è già definita dal P.R.G., per cui non è più necessario, nel caso di rilascio di permessi di costruire o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la progressiva congruità.

Le dotazioni, invece, di attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di permessi di costruire o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

**2.** Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione.

**3.** La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.

**4.** La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilità nella misura minima del 100% della superficie londa del pavimento dei nuovi edifici previsti; nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie londa di pavimento oggetto dell'intervento;

Per le attività commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale.

**5.** Nelle aree esistenti e di completamento, in sede intervento diretto, il soddisfacimento dei servizi per gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, turistico ricettivi:

- ✓ in caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta
- ✓ in caso di impossibilità a disporre di superfici idonee all'interno del perimetro dell'area

verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro un raggio di m. 300.

Quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento potrà essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione Comunale, nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, da impiegarsi per la realizzazione di parcheggi anche al di sotto di altre aree individuate per servizi. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

**6.** Nelle aree di nuovo insediamento da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali, ad esclusione del Centro Storico, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi devono essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.

**7.** Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n. 43/95).

## TITOLO II – CONDIZIONI E VINCOLI

### **Art. 7 – Compatibilità costruttiva**

Le norme del presente articolo hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare le metodologie costruttive.

#### **A. Asservimento all'edificazione.**

**A1.** La superficie del lotto di pertinenza edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

**A2.** La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiarie può essere trasferita solo tra lotti della stessa proprietà quando questi siano confinanti, e facciano parte delle stesse aree di insediamento.

**A3.** L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi esclude ogni richiesta successiva di reimpegno della medesima; resta, invece, utilizzabile l'eventuale quantità residua di indice volumetrico non consumato, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

**A4.** Un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", che non si considera nella densità fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi.

#### **B. Aree a verde privato.**

**B1.** Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile.

#### **C. Aree a parcheggio privato.**

**C1.** Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti, secondo i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.

In ogni caso l'area a parcheggio privato di cui al precedente comma, si intende aggiuntiva rispetto allo standard pubblico e non può essere computata come tale.

#### **D. Sistemazione terreno.**

**D1.** Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunali esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.

**D2.** In esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenza delle principali quote pianoaltimetriche definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una sistemazione del terreno, la linea di spiccato, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.

**D3.** Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

### **E. Distanze dai confini.**

**E1.** Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.

**E2.** Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

**E3.** Nelle zone di restauro, risanamento e di conservazione ambientale e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

**E4.** Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa.

### **F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.**

**F1.** Nelle aree di recupero ambientale e documentario le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.

**F2.** In caso di intervento, anche con ampliamento una tantum, nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.

**F3.** Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto, quando non c'è interposizione di strade pubbliche, dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrate; distanze anche inferiori in S.U.E. (art. 9 D.M. 1444/68) o per pareti cieche. Non si applica nel caso di vista su di un basso fabbricato, nel caso tra bassi fabbricati e quando i dislivelli del terreno annullino impedimenti alla vista delle specifiche finestre previste o indicate nel progetto architettonico in esame: in questi casi si applicano le norme del Codice civile.

**F4.** Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

**F5.** In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza, secondo le disposizioni del Codice Civile.

**F6.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.

### **G. Volumi tecnici.**

**G1.** Sono considerati volumi tecnici i locali per i dispositivi necessari al buon funzionamento degli impianti tecnici del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori (ad esempio macchine ascensori, i vasi di espansione, ecc.).

**G2.** I volumi tecnici e i manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, possono arrivare fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente (indipendentemente dagli indici di zona e "una tantum") e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

## H. Sottotetti.

**H0.** Il recupero dei sottotetti è ammesso nel rispetto della L.R. 21/98 s.m.i.

**H1.** Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano o le parti di esso è agibili quando presenta un'altezza minima di m. 1,00 e media di m. 2,70 e di m. 2,40 per locali così definiti dal D.M. 05.07.1975.

**H2.** I sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda, qualora presentino: altezza media interna minore di m. 1,60, assenza di tramezzature ad eccezione di quelle indispensabili per delimitare le singole proprietà e/o altri vani tecnici, assenza di balconi, terrazzi e aperture esterne ad esclusione di quelle che garantiscono ispezionabilità, assenza e non predisposizione degli impianti idro-sanitari; essi, per non essere agibili non devono essere collegati con spazi abitativi, ma solo ispezionabili con unica apertura non superiore a mq. 0,50; potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione.

**H3.** Qualora i sottotetti siano serviti solo dalla scala principale, potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti e siano agibili, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.

**H4.** In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffitte leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

## I. Fabbricati accessori e di pertinenza delle residenze - Autorimesse

**I1.** I fabbricati accessori e di pertinenza delle residenze, di cui all'art. 4 punti 3.4, 3.5, 36, qualora previsti dalla normativa specifica delle singole aree con tipologia di bassi fabbricati, sono ammessi se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituenti volumi, né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta; ogni eccedenza rientra negli indici di consistenza quantitativa:

- ✓ bassi fabbricati destinati ad autorimesse, possono avere: per edificio unifamiliare, una dimensione non eccedente mq. 40 netti per due posti auto per alloggio; per edificio plurifamiliare o a schiera, una dimensione non eccedente mq. 20 caduno, accostato ad altri sul terreno
- ✓ bassi fabbricati destinati a laboratori di casa: nella misura di mq. 25 di superficie linda massima, uno per ogni unità immobiliare
- ✓ bassi fabbricati destinati depositi per attrezzi, ricoveri per allevamento familiare: nella misura di mq. 15 di superficie linda massima, uno per ogni unità immobiliare

**I2.** E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati, a distanza inferiore a m. 5,00, nel rispetto del codice civile, mediante convenzione tra i confinanti, che comprovi l'osservanza delle distanze minime tra fabbricati. I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati o sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

**I3.** Per la sistemazione di bassi fabbricati accessori seminterrati emergenti dal terreno, devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se costituiscono superficie coperta, cioè se emergono per più di m. 1,20; le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate anche per i fabbricati accessori interrati.

**I4.** Le autorimesse, nei casi di realizzazione per nuove costruzioni, sono ammesse se sottostanti all'edificio principale o inserite organicamente nella sistemazione esterna delle aree di pertinenza

Negli interventi di nuovo impianto potranno essere edificate a gruppi in modo staccato dai corpi residenziali.

**I5.** Le autorimesse devono sempre essere costruite a monte di strade che taglino trasversalmente i pendii, con divieto di costruzione a valle, salvo che le autorimesse siano dotate di propria strada sottostante di accesso e l'estradosso della soletta di copertura non superi il livello della strada a monte.

**I6.** Nelle aree di Centro Storico le autorimesse potranno essere ricavate unicamente al piano terra degli edifici esistenti o comunque con la formazione di bassi fabbricati in appendice agli edifici esistenti in maniera di garantire un inserimento organico al contesto ambientale circostante.

**I7.** Nel sottosuolo delle aree pubbliche indicate nelle tavole di Piano come destinate a parcheggi, potranno essere realizzate, direttamente dal Comune o da cooperative, enti o privati, su progetto approvato dal comune ai sensi dei commi precedenti, autorimesse. Nel caso di interventi eseguiti da soggetti diversi dal Comune, la gestione delle strutture in oggetto sarà ceduta in diritto temporaneo mediante stipula di apposita convenzione che ne regolamenti l'utilizzo e subordinatamente alla realizzazione dell'infrastruttura di superficie da parte dei medesimi operatori. In caso di cessione delle aree per la realizzazione di autorimesse per conto terzi dovrà essere stabilita una convenzione indicante il prezzo di cessione. Il Comune avrà comunque la facoltà di individuare una parte di utenti delle autorimesse realizzate non superiore al 60%.

**I8.** Per le autorimesse sono stabilite le seguenti prescrizioni formali:

- ✓ chiusura con porte da realizzarsi preferibilmente in legno o rivestite;
- ✓ sporti di gronda massimi di m. 0,80;
- ✓ manti di copertura da realizzarsi preferibilmente in laterizio o tetto piano.

La distanza dei cancelli o delle barriere di chiusura dal ciglio della strada dovrà essere tale da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso, come previsto dal Codice della Strada.

**I9.** Nelle aree di pertinenza delle abitazioni e nelle aree a giardini e verde privato sono ammessi elementi di arredo (gazebo, barbecue ecc.) per una superficie massima di mq. 12.

**I10.** Nel caso di più particelle catastali contigue, aventi la stessa proprietà, è ammessa la costruzione di un solo fabbricato.

## L. Verande.

**L1.** Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge *nelle aree RS (centro storico)* e *nelle aree RA (Aree di carattere ambientale e documentario)*; *nelle altre aree normative*, le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

## M. Altezze interne ridotte.

**M1.** Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

## N. Allineamenti stradali.

**N1.** Gli allineamenti stradali, nelle aree del sistema insediativo (esistenti, di completamento o nuovo impianto, sia residenziali che produttive) diverse da quelle del sistema ambientale (funzionali di tutela, di rispetto, alla viabilità), sono definiti normativamente o indicati con apposito tratteggio sulle tavole di Piano. Gli allineamenti degli edifici non possono essere inferiori alla distanza di rispetto indicata nella normativa delle viabilità (in riferimento al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93), fatti salvi quelli in atto che l'Amministrazione intende riconoscere come consolidati e non modificabili. Nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono gli allineamenti stradali inatto.

**N2.** Nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale, nelle aree del sistema insediativo è esclusa qualsiasi nuova costruzione, né sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 1,00 dal filo di fabbricazione. Sono ammesse le costruzioni di recinzioni e accessi (cancelli, portali, tettoie); dietro le recinzioni sono ammessi anche gazebo mobili o pergolati, rampe per autorimesse, senza preclusione alla visibilità. I passi carrabili lungo la viabilità provinciale e comunale devono essere arretrati di m. 5,00 dal ciglio stradale, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

## O. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

**O1.** In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n. 13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n. 54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n3792).

## P. Muri di contenimento - Recinzioni.

**P1.** Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

## Q. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

**Q1.** Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini, ridotte quest'ultime del 50% e degli allineamenti stradali nei centri abitati; nelle aree di tutela funzionale ed ambientale dovranno essere interrati o inserite paesisticamente nel contesto.

**Q2.** Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

**R. Serbatoi gas.**

**R1.** L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, dovranno rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo e intorno ad esse dovrà essere prevista ad apposita distanza la piantumazione di cespugli o essenze locali.

**S. Antenne paraboliche – Impianti di Condizionamento.**

**S1.** Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, dovranno essere sistamate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

**S2.** I ventilatori degli impianti di condizionamento dovranno essere sistemati in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti.

**T. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione.**

**T1.** Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.

**T2.** La formazione di serre solari e opere di riscaldamento/raffrescamento di tipo passivo, qualora non dia luogo alla formazione di spazi abitabili ai sensi della vigente normativa, è esclusa dal computo della superficie utile linda.

**T3.** In materia di risparmio energetico, materiali di uso per bioarchitettura e quindi per tutte le normative di cui al D.Lgs 311/06, si fa esplicito riferimento ad uno specifico Regolamento che può essere predisposto in attuazione del PRG *e in coerenza con la normativa vigente. Si richiamano comunque i riferimenti alla LR 13/2007 “disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” e successive disposizioni approvate con DGR n. 43 del 1.0.2009.*

## Art. 8 - Normativa geologico tecnica

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in **salvaguardia** sia con le indicazioni cartografiche delle:

- ✓ classi geologiche di idoneità
- ✓ fasce di tutela ambientale
- ✓ fasce di rispetto dei corsi d'acqua

sia con le relative indicazioni normative di cui agli elaborati dello Studio Geologico-Tecnico, predisposti in aggiornamento del PAI alla scala comunale, secondo gli standard definiti dalla:

- ✓ L.R. n.56/77 – Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa;
- ✓ Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

**Lo studio Geologico-Tecnico che comprende la Relazione, le Cartografie relative e le Norme costituiscono parte integrante e cogente del P.R.G, con gli elaborati di cui all'art. 1.4**

2. L'intero territorio del Comune di Fontaneto d'Agogna ricade in categoria individuata come "Zona 4" dei comuni sismici, ai sensi dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 – Allegato A – e della Deliberazione Giunta Regionale n. 19 gennaio 2010, n. 11-13058.

Su tutto il territorio comunale per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla Relazione e Normativa Geologica, predisposta in aggiornamento alle suddette disposizioni.

3. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" e alle prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso, ed è normata oltre che dalle norme del presente Piano dalla normativa generale specifica riportata nella Relazione geologico-tecnica e qui di seguito ribadita. **Si intendono prescrittivi gli elaborati geologico – tecnici di adeguamento al PAI nn. 11, 12 (con relative schede), 13, 14.**

Per la determinazione della classe di sintesi si fa riferimento agli elaborati geologici Tavv. 9a e 9b, e agli elaborati urbanistici Tavv. 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5; in caso di discrepanza tra gli stessi andrà applicata la classe di sintesi maggiormente cautelativa.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art.17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

Si richiamano le indicazioni normative della **Relazione e Normativa Geologica** allegata al PRG è parte integrante e cogente dello stesso, che si riportano di seguito in stralcio per le parti riferite alle classi di idoneità urbanistica:

### Premessa

Il presente elaborato contiene le norme di attuazione di carattere geologico (N.T.A.G.) che diventano parte delle N.T.A. generali di P.R.G.C. sotto il profilo urbanistico.

Queste norme trovano rappresentazione grafica per aree di applicazione nella *Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* (Tav. 08-09).

**Nota :** Gli interventi di modifica del suolo sul territorio comunale, quale che sia la propria collocazione rispetto alle classi di pericolosità geomorfologica, sono comunque subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione allegate alla presente Variante di P.R.G.C. ed alle direttive del D.M. 11 marzo 1988 e D.M. 14 gennaio 2008 e successive aggiunte e modificazioni.

### ***Interventi ammissibili in una data classe***

#### **CLASSE I**

1. Nessuna limitazione alla propensione urbanistica. Sono ammissibili tutti gli interventi previsti dalle N.T.A. dello strumento urbanistico e compatibili con quanto previsto dal D.M. 11.03.1988 e D.M. 14 gennaio 2008.

#### **CLASSE IIa**

2. Nessuna limitazione alla propensione urbanistica. Sono ammissibili tutti gli interventi previsti dalle N.T.A. dello strumento urbanistico e compatibili con quanto previsto dal D.M. 11.03.1988 e D.M. 14 gennaio 2008.

#### **CLASSE IIc**

3. Sono vietati i piani interrati abitabili, ovvero con piano di calpestio posto a quote inferiori al livello dei relativi piani stradali di accesso.
4. I piani abitabili, dovranno essere posti a quote uguali o superiori a + 0.5 m. nei confronti dei rispettivi piani campagna attuali e/o piani stradali di accesso.
5. I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno rispettare le stesse restrizioni previste per le parti abitabili.
6. Sono ammessi i locali seminterrati non abitabili, ovvero non di fruizione continua, con piano d'imposta non inferiore a (-)1.5 m. dal p.c. e/o piano strada relativo

#### **CLASSE IIId**

##### **Aree Em**

7. Sono vietati i piani interrati (nuova realizzazione e recupero), ovvero con piano di calpestio posto a quote inferiori al livello dei relativi piani stradali di accesso.
8. I piani abitabili, dovranno essere posti a quote uguali o superiori a + 1.0 m. nei confronti dei rispettivi piani campagna attuali e/o piani stradali di accesso.
9. I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno rispettare le stesse restrizioni previste per le parti abitabili.

#### **CLASSE IIIa**

##### **Fasce A e B**

Per le aree inserite nelle **fasce fluviali A e B** del P.A.I. (Tav 07 – 08) valgono le norme di attuazione dello stesso di cui al Titolo II – Parte II – art. 39 commi 3 e 4.

Fascia A – interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumenti di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

##### Fascia B

- 1) Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie e volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di quest'ultimi.
- 2) Interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
- 3) Interventi non edificatori delle tipologie di cui al rispettivo punto dell'art. G2 – norme complementari

**Nelle restanti parti di territorio**, non incluse nelle predette fasce fluviali, oltre a quanto ammesso nelle precedenti zone sono consentiti i seguenti interventi :

5. Interventi di superficie
6. E' consentita la modifica dei suoli purchè avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica)
7. Sono consentite opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (art. 31 L.R. 56/77).
8. Interventi di mitigazione del rischio idraulico quali rilevati arginali, canali di deflusso, opere e manufatti legati alla rete idrografica minore irrigua, previa autorizzazione dell'Autorità competente
9. E' consentita la modifica dei suoli purchè avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica)

10. In assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Ulteriore condizione necessaria per la fruizione delle particolari condizioni previste è che siano svolte comunque le necessarie indagini prescritte per le aree di classe IIb (rif. pg. 9) e che le stesse diano esito favorevole in rapporto agli interventi previsti. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi s.l., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla C.P.G.R. 16/URE/1989, dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità

#### Interventi Vietati

11. Nuove edificazioni.  
12. Interventi comportanti la modifica generalizzata dell'assetto geomorfologico originario se l'area è posta in versante.

#### 13. "Area Industriale A26-Prati di S. Martino"

La suddetta area, nella parte compresa tra il limite **B di progetto** e l'attuale rilevato artificiale, viene temporaneamente ascritta alla classe **IIIa**, sino all'approvazione del progetto di messa in sicurezza rilasciata dall'autorità competente (A.I.Po). A seguito di tale approvazione e delle risultanze della valutazione del rischio residuo, durante l'iter di P.R.G.C. o con successivo atto, l'Amm. C.le provvederà alla modifica di classificazione in **classe IIIb2**, e conseguente possibilità di riclassificazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso.

Ne consegue pertanto che la fruizione di tale area sarà rinviata alla data di realizzazione e successivo collaudo delle suddette opere di difesa approvate.

#### CLASSE IIb

#### Sottoclasse IIIb2

##### Situazione attuale

##### INTERVENTI IN ASSENZA DELLE OPERE DI MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO ESISTENTE

##### AREE Eb

1. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, **ristrutturazione** e risanamento conservativo degli edifici esistenti **e senza cambi di destinazione d'uso**.
2. Sono consentiti interventi di ampliamento per adeguamenti di legge ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..
3. Sono consentiti gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
4. Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento del carico insediativo

##### Tutte le restanti parti di territorio incluse nella presente classe

Oltre a quanto previsto per le aree precedenti :

5. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume a livello del piano campagna (quest'ultima per aree soggette a possibile inondazione).
6. Sono consentite modificazioni ed ampliamenti, anche con contenuti aumenti di volume, purchè realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche delle acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo – aree inondabili) e con la contemporanea dismissione di eguale volume abitabile ai piani inferiori. E' fatta salva l'applicabilità della L.R. 6 Agosto 98 n. 21, in assenza di creazione di nuova unità immobiliare.
7. Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc. oppure mediante contenuti incrementi volumetrici a quote a partire dal piano primo.
8. E' vietata la realizzazione ed il recupero di i piani interrati ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale.
9. I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno essere ubicati a quote superiori uguali o superiori a 0.5 m. dai rispettivi piani stradali e piani campagna naturali.
10. Sono ammesse strutture minori di servizio (ad uso non abitativo) quali garages, deposito attrezzi etc...

##### Situazione futura

##### INTERVENTI IN PRESENZA DELLE OPERE DI MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO ESISTENTE (OPERE REALIZZATE E COLLAUDATE)

11. A seguito della realizzazione e del collaudo e/o verifica di funzionalità degli interventi di sistemazione e di messa in sicurezza, le norme di tale classe, che non verrà comunque declassata, risulteranno equiparate a quella di classe **IIId**, cui si farà dunque riferimento.

## 12. **Frazione Cacciana**

Risulta da verificare che le previsioni urbanistiche nella frazione Cacciana siano compatibili con le condizioni di criticità residua segnalate, procedere alla sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato e, qualora non ancora aggiornato, adeguare il piano di protezione civile secondo le raccomandazioni del decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n.172 del 3 settembre 2015 di presa d'atto sotto riportate:

- prevedere all'interno del piano di emergenza comunale, l'adeguamento monitoraggio dei livelli di piena del torrente Agogna, considerando la possibilità, in caso di superamento del livello del progetto, del sormonto del rilevato nel primo tratto di monte con conseguente aggiramento della difesa ed inondazione dell'abitato di Cacciana, o dell'eventuale risalita delle acque da valle, al fine di porre in essere, tempestivamente, ogni necessaria azione di protezione civile a tutela della pubblica incolumità.
- effettuare un'analisi di dettaglio della pericolosità idraulica della frazione di Cacciana che permetta di confermare l'attuale dimensionamento delle opere, ovvero evidenziare la necessità di prosecuzione verso monte dell'argine e di rialzo delle quote arginali per garantire sufficiente protezione della piena di riferimento.

Per quanto riguarda la valutazione del rischio residuo è necessaria un'analisi di dettaglio della pericolosità idraulica ai sensi del Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n.172 del 3 settembre 2015.

Sarà da confermare il dimensionamento delle opere arginali verso il T.Agogna, ovvero prosecuzione verso monte dell'argine e di rialzo delle quote arginali per garantire sufficiente protezione della piena di riferimento, in base alle verifiche prescritte dal Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino del fiume Po n.172 del 3 settembre 2015.

## 13. **"Area Industriale A26-Prati di S. Martino"**

La suddetta area, nella parte compresa tra il limite **B di progetto** e l'attuale rilevato artificiale, era stata temporaneamente ascritta alla classe **IIIa**, sino all'approvazione del progetto di messa in sicurezza rilasciata dall'autorità competente (A.I.Po). A seguito di tale approvazione, dell'esecuzione e collaudo degli interventi, oltreché della valutazione del rischio residuo, durante l'iter di P.R.G.C., l'Amm. C.le ha provveduto alla modifica di classificazione in **classe IIIb2**, e conseguente possibilità di riclassificazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso.

La classe **IIIb2** è quindi quella vigente con il presente piano, in cui i nuovi interventi sono ammessi alle condizioni espresse nella valutazione del rischio residuo (Elab. 14 cap. 4.1)

Prescrizioni operative di attuabilità interventi :

1. Sia garantita la manutenzione del fosso raccoglitrice dei fornici a Nord (Attualmente in pessime condizioni)
2. Sia esclusa la possibilità di afflusso tramite vecchio manufatto irriguo verso l'area dal secondo manufatto (punto C precedente)
3. Sia previsto e progettato un adeguato sistema di intercettazione, raccolta e smaltimento delle acque ricadenti sull'area mediante stazioni di sollevamento qualora necessarie. Tale aspetto dovrà essere previsto già in sede di pianificazione dell'area (P.I.P.) in funzione della distribuzione industriale/produttiva prevista.
4. Sia garantito che il sistema idrico superiore dell'area industriale esistente non convogli mai per nessuna ragione le acque nella nuova area in oggetto.

## **Sottoclasse IIIb3**

### **Situazione attuale**

#### **INTERVENTI IN ASSENZA DELLE OPERE DI MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO ESISTENTE**

1. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, **ristrutturazione** e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume e **senza cambi di destinazione d'uso**.
2. Sono consentite modificazioni ed ampliamenti non significativi, anche con aumenti di volume, purchè realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche delle acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo) e con la contemporanea dismissione di eguale volume abitabile ai piani inferiori. E' fatta salva l'applicabilità della L.R. 6 Agosto 98 n. 21 in assenza di creazione di nuova unità immobiliare.
3. Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..
4. Non sono ammesse nuove edificazioni
5. E' vietata la realizzazione ed il recupero di piani interrati, ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale, a qualunque scopo adibiti.

### **Situazione futura**

## Norme di Attuazione

### INTERVENTI IN PRESENZA DELLE OPERE DI MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO ESISTENTE (OPERE REALIZZATE E COLLAUDATE)

6. Sono possibili interventi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Sono quindi da escludersi nuove unità abitative.
7. Sono consentite modificazioni ed ampliamenti, anche con aumenti di volume, purchè realizzati a partire dal piano primo
8. E' vietata la realizzazione ed il recupero di piani intiratti, ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale, a qualunque scopo adibiti.
9. E' consentita la realizzazione di strutture di servizio , ad uso non abitativo, quali la realizzazione di garages, tettoie, deposito attrezzi etc..

### **Sottoclasse IIIb6**

C.NE BALCHI – FRAZ. CAMUCCIONE – PARTE OVEST FRAZIONE S. ANTONIO

### AREE CHE NON NECESSITANO DI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA MA UNICAMENTE DI CONTROLLO E VERIFICA DELLE CONDIZIONI MANUTENTIVE DEL VERSANTE OROGRAFICO

#### Situazione attuale previo verifica condizioni.

1. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti.
2. Sono consentite modificazioni ed ampliamenti, anche con aumenti di volume di entità non significativa.
3. Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..
4. Sono ammesse strutture di servizio ad uso non abitativo quali garages, deposito attrezzi etc...
5. Non sono ammesse nuove abitazioni.

*Dettaglio della condizione di controllo di versante che rende ammissibili le casistiche da 1 a 5 precedenti.*

#### Punti di verifica :

- Non vi siano erosioni evidenti in atto lungo il versante
- Lo strato di copertura superficiale non presenti segnali di cedimento gravitativo
- Le essenze arboree mantengano la verticalità
- Non siano in atto deflussi preferenziali di acque meteoriche dall'orlo al versante

Con scadenza annuale L'UT. verificherà o farà verificare da professionisti abilitati le condizioni di cui sopra e produrrà conseguente atto formale a ratifica di quanto sopra. Sarà possibile omettere dette verifiche in assenza cogente di interventi. Qualora la verifica conducesse all'evidenza di criticità in atto verranno valutate e definite le modalità operative di interventi, sospendendo temporaneamente ogni nuova autorizzazione edilizia.

## ***Indagini preventive all'utilizzazione urbanistica***

### CLASSE I

Relazione geologico-tecnica, comprendente l'indicazione della profondità della falda superficiale e le caratteristiche delle fondazioni sulla base di pozzetti esplorativi, con eventuali approfondimenti specifici a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine.

### CLASSE IIa,c,d

Relazione geologico - tecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea, con eventuali verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante. In caso di ubicazione su fondo valle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, valutazione della compatibilità con il regime idraulico del corso d'acqua. Pozzetti esplorativi spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda. Prelievo di campioni rimaneggiati e/o indisturbati, a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine, con prove di laboratorio per la determinazione dei parametri geotecnici di base. Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di almeno 50 anni.

### CLASSE IIIa

Aree attualmente inidonee a nuovi insediamenti.

Qualsiasi intervento in questa classe, compresi cambiamenti ambientali e di uso del suolo generalizzati e sostanziali, ancorché non edificatori, presuppone studi idrologici, idrogeologici geotecnici ed idraulici di base su larga scala.

### CLASSE IIIb

**Aree in cui sono possibili, allo stato attuale, unicamente interventi di riassetto che non incrementino il carico antropico (rif. specifiche pg. precedenti) . Non saranno ammesse comunque nuove opere o costruzioni e saranno viceversa ammessi ampliamenti o completamenti solo a seguito di attuazione e successiva verifica di interventi di riassetto di carattere o controllo pubblico, che eliminino o minimizzino il livello di pericolosità esistente.**

**NOTA: nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spezzamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.**

### **Norme geologico tecniche complementari**

Art. G1 Distanze di rispetto da corsi d'acqua fasciati dal P.A.I.

#### **Torrente Agogna**

Le fasce di rispetto dal Torrente Agogna sono disciplinate dal piano stralcio delle fasce fluviali.

In specifico :

Fascia A – fascia di deflusso della piena (80 % Q di Tr 200 anni)

Interventi vietati :

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. I);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturalazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Interventi consentiti:

- (a) i cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;

## Norme di Attuazione

- (b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- (c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- (d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup>/annui;
- (e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- (f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- (g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- (h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- (i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- (j) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- (k) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

### Interventi edificatori ammessi (art. 39 comma 4)

- (a) Le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

### *Fascia B – fascia di esondazione (Tr 200 anni)*

Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali. (art. 30)

#### Interventi vietati :

- (a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- (b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. I);
- (c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

#### Interventi consentiti (oltre a quanto ammesso in fascia A):

- (a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- (b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- (c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- (d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- (e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

### Interventi edificatori ammessi (art. 39 comma 4)

- (a) Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici

## Norme di Attuazione

abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento (Q - Tr 200 anni), previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

- (b) Interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno od in presenza di copertura assicurativa.
- (c) Interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

### Fascia c – fascia di esondazione (Tr 500 anni)

A norma dell'art. 31 comma 4 – Titolo II – Parte I – Norme di attuazione PAI, l'utilizzazione urbanistica di tali aree è definita dalla Carta di Sintesi, Tav. 08 – 09a/b.

#### Art. G2 Distanze di rispetto da corsi d'acqua naturali, canali e cavi artificiali

##### A. Norme a carattere generale valide sull'intera rete idrografica.

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso ad eccezione degli accessi non altrimenti localizzabili.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

##### B. Norme di disciplina di dettaglio della rete idrografica.

Si prescrivono le seguenti distanze, concettualmente e parzialmente derivate dall'art. 29 della L.R. 56/77. Tali fasce risultano asciritte alla classe IIIa della "Carta di Sintesi" – Tav 08-09. L'utilizzazione urbanistica di tali aree è definita in base al corso d'acqua di riferimento, cui risulta associata la relativa fascia di rispetto, con le seguenti modalità:

- Corsi d'acqua pubblici – Elenco acque pubbliche R.D. 1775/1933

Torrenti Agogna, Sizzone, Lirone, [Rio Gambarello](#), [Torrente Strego](#), [Rio Romenorio](#), [Rio della Valle](#)

E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a m. 10 asciitta alla classe IIIa. Tale fascia risulta di inedificabilità assoluta a norma dell'art. 96 del R.D.523/1904.

Per il torrente Agogna a tali fasce si aggiungono quelle del P.A.I. – P.S.F.F.

- Corsi d'acqua demaniali (doppia riga continua su cartografia Catastale)

Per i seguenti corsi d'acqua: [Cavo Borromeo](#), [Fosso Maresca](#), [Gora Doraggie](#), [Roggia Rantano](#), [Cavo Galeazza](#), [Cavo Ferri](#), [Canale di S. Martino](#), [Roggia Molinara](#), [Rio Strego](#), [Rio Bolei](#), [Rio \(Rivo\) Bonda](#), [Roggia Isola](#), [Rio Romenorio](#), [Croso della Morte](#), [Roggia Orciolo](#), [Roggia Molino Marco](#), [Cavo Adriano](#).

è prescritta una distanza di rispetto di **m. 10 metri** a norma del R.D.523/1904 così differenziata :

- (a) La porzione interna (a partire dalla sponda con larghezza 4 m.) risulta di inedificabilità assoluta (divieto di modifica morfologica).
- (b) La porzione esterna alla precedente (da 4 m. dalla sponda sino a 10 m. dalla stessa) risulta di tutela parziale ovvero sono vietate le edificazioni ma sono ammesse opere di superficie e/o complementari quali recinzioni di tipo aperto od alberato, strade ed in generale interventi che non interagiscono negativamente con la dinamica del corso d'acqua (es. bassi fabbricati aperti su quattro lati).

- Rii e cavi irrigui minori privati (riga tratteggiata su cartografia Catastale)

E' prescritta una fascia di rispetto inedificabile di **m. 5** da ciascuna sponda di cavi irrigui minori significativi.

- Fontanili

E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a **m. 20** asciitta alla classe IIIa, relativa alla testata dei fontanili (rif. Tav 05, Tav. 08 e Tav. 09). In tale fascia, ai fini della tutela idrogeologica, è vietata ogni modifica morfologica. La fascia relativa all'asta del fontanile risulta invece pari a **m. 10**, suddivisa come indicato precedentemente per i corsi d'acqua demaniali.

Per il fontanile inserito nell'area industriale a sud del casello A26, vale la specifica normativa inserita nel progetto urbanistico dell'area produttiva, cui si rimanda.

Tali indicazioni costituiscono una norma di salvaguardia dettata dalla tutela ambientale dell'opera stessa.

#### Art. G3

- (a) Le fasce di rispetto descritte si applicano anche ai tratti intubati

## Norme di Attuazione

- (b) Sono vietate tutte le intubazioni (creazioni di sezioni chiuse) sulla rete idrografica ad eccezione dei tratti necessari per gli accessi (larghezza massima 8 m.), in conformità ai disposti dell'art. 41 del D.Lgs 152/99.
- (c) Tutte le fasce di rispetto citate sono da ritenersi ascritte alla classe III, anche qualora non evidenziate in cartografia

### Art. G4 Distanze di rispetto da pozzi idropotabili

Dai pozzi idropotabili comunali, sede di prelievo del relativo acquedotto, sono previste le seguenti fasce di rispetto in ottemperanza al D.P.R. 24.05.1989 n° 236.. L'ubicazione di tali captazioni è indicata sulle tavole urbanistiche di PRGC e sulla carta di Sintesi (Tav. 08)

- *Area di tutela assoluta* (art. 4), interna al cerchio di raggio 10 m. dal pozzo. Tale area risulta inedificabile e deve essere mantenuta libera da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc...)
- *Area di rispetto* (art. 6), :
  - Pozzo "Cureggio" : interna al cerchio di raggio 200 m. dalla captazione.
  - Pozzo "Incrocio S.S. 229" e Pozzo "Cressa" : fascia di rispetto primaria (*Isocrona 60 gg. R= 65 m.*) e fascia di rispetto secondaria (*Isocrona 180 gg. R= 112,5 m.*)

In tali zone sono vietate le seguenti attività :

- (a) Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- (b) Accumulo di concimi organici
- (c) Dispersone nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
- (d) Aree cimiteriali
- (e) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- (f) Apertura di cave e pozzi
- (g) Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- (h) Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- (i) Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli
- (j) Impianti di trattamento rifiuti
- (k) Pascolo e stazzo bestiame
- (l) Pozzi perdenti e collegamenti fognari non a tenuta stagna.

L'estrutture esistenti, tra quelle elencate in precedenza, dovranno essere, quando possibile, spostate e ricollocate al di fuori di tale area di rispetto.

In area di raggio 200 mt. dalle succitate attività di cui ai punti a) f) g) h) i) l) è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso idropotabile.

*Nota 1 : Le citate norme risultano valide fintantochè la captazione permane in attività*

*Nota 2 : Le distanze previste dalle precedenti fasce di rispetto potranno essere variate e talora ridotte in seguito ad opportuna richiesta dell'Amministrazione Comunale, supportata da idoneo studio idrogeologico, come previsto dall'art. 9 lett. F del citato D.P.R. e dalla D.G.R. 102-45194 del 26.04.1995*

### Art. G4 Distanze dall'orlo di terrazzo principale

La linea di separazione tra le classi II e III di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" Tav 08-09 risulta ubicata a **m 30 dell'orlo e dal piede di versante**. Tale distanza risulta il limite di rispetto per l'edificazione di nuove strutture nei confronti del terrazzo.

L'ubicazione del limite di rispetto potrà essere precisata in sede di indagini specifiche su singoli lotti a norma D.M. 11.03.1988 - **D.M. 14 gennaio 2008** - D.P.R. 21 Dicembre 1999 n. 554.

La presente norma non si applica per fabbricati od opere accessorie qualora sia dimostrata la non interferenza con la stabilità del versante stesso, mediante le indagini di dettaglio sul singolo lotto a norma D.M. 11.03.1988 e **D.M. 14 gennaio 2008**.

Tali indicazioni non si applicano per le aree comprese nella classe IIIb6, la cui delimitazione è affidata esclusivamente alla Carta di Sintesi (Tav. 08 – 09).

### Art. G5 Distanze dall'orlo di terrazzo principale (Area Collinare W)

La linea di separazione tra le classi II e III di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" Tav 08-09A/B risulta ubicata a **m 30 dell'orlo e dal piede di versante**. Tale distanza risulta il limite di rispetto per l'edificazione di nuove strutture nei confronti del terrazzo.

L'ubicazione del limite di rispetto potrà essere precisata in sede di indagini specifiche su singoli lotti a norma D.M. 11.03.1988 - **D.M. 14 gennaio 2008** - D.P.R. 21 Dicembre 1999 n. 554 – D.M. NTC 14.1.2008

La presente norma non si applica per fabbricati od opere accessorie qualora sia dimostrata la non interferenza con la stabilità del versante stesso, mediante le indagini di dettaglio sul singolo lotto a norma D.M. 11.03.1988 e **D.M. 14 gennaio 2008** – D.M. NTC 14.1.2008

Tali indicazioni non si applicano per le aree comprese nella classe IIIb6, la cui delimitazione è affidata esclusivamente alla Carta di Sintesi (Tav. 08 – 09A/B).

### Art. G6 Interventi di minimizzazione del rischio nelle classi IIIb

## Norme di Attuazione

### a) Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb: cronoprogramma

Come previsto dalla Circ. 7/LAP, nei settori in Classe IIIb "...In assenza... di interventi di riassetto ... saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico .....",

Nelle aree comprese in Classe IIIb I.s. l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti "...nuove opere o nuove costruzioni....." potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, **spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree** interessate.

Considerata l'estensione di talune aree comprese in Classe IIIb, l'Amministrazione Comunale individua un cronoprogramma (vedi Allegato 9 Nota T.E. ed Elab. 14 PRGC) degli interventi di sistemazione necessari a garantire la mitigazione del rischio per aree successive.

Si ritiene opportuno che gli elementi conoscitivi acquisiti con la "Relazione tecnica valutazione rischio residuo-Elaborato M" datata novembre 2015 a firma Dott.Geol.Elio Vanoni,vengano tenuti in debita considerazione in sede di attuazione del presente Piano regolatore

## **Art. 9 - Tutela dell'assetto ecologico**

1. Ogni intervento di tipo edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'applicazione delle normative di tutela igienico sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali espresse anche attraverso la necessità di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato all'attivazione dei sistemi di valutazione della capacità di assorbimento del carico antropico degli ambienti interessati e degli impatti delle trasformazioni previste.

**In particolare dovranno essere previsti e garantiti:**

- ✓ smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere, con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il convogliamento delle acque bianche entro la fognatura, *favorendo sistemi di infiltrazione al suolo nel rispetto del "Regolamento 1/R 20.2.2006 "disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (LR61/2000)"*
- ✓ misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica.
- ✓ permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
- ✓ formazione di aree verdi e di piantumazioni, come predisposizione di aree di compensazione ambientale, qualora si renda necessarie per la sostenibilità o l'attenuazione degli effetti indotti dagli interventi previsti.
- ✓ *funzionalità idraulica della rete irrigua*

3. Il P.R.G. promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura, al risparmio energetico, all'uso di energie rinnovabili. In tal senso l'Amministrazione comunale può predisporre adeguamenti per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e dettagliare attraverso il Regolamento i criteri per l'uso di materiali classificati o certificati come ecologici e per la permeabilizzazione di superfici esistenti.

4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna , delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale **non è consentito**:

- ✓ abbattere o danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o paesaggistico, o carattere monumentale, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose;
- ✓ costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano, salvo quelle per piste temporanee o per interventi di valenza territoriale e/o socioeconomica;
- ✓ provocare afflussi di acque in superficie non regolati, in occasione di scavi e sbancamenti o di apertura ed esercizio di pozzi trivellati;
- ✓ creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- ✓ restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie, senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
- ✓ eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati), senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico
- ✓ formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;
- ✓ impermeabilizzare superfici, senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;

5. Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico, *favorendo l'utilizzo di specie autoctone*. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni del Piano Forestale.

**6.** Ai fini del mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree aperte a terrazzamenti, radure, prati, l'Amministrazione comunale può richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.

**7.** Per la tutela della visuale panoramica delle strade extra urbane deve essere evitata, entro la fascia di rispetto stradale, la compromissione delle prospettive con piantumazioni di siepi, con alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche.

**8.** Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

**9.** Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

**10.** La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

**11.** Nelle aree a parziale o ridotta infrastrutturazione e di particolare contesto ambientale, sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione.

**12.** *Dovrà essere garantita la massima permeabilità degli spazi impermeabilizzati, favorendo l'utilizzo di pavimentazione drenanti che permettono l'inerbimento.*

## Art. 10 – Compatibilità Ambientale ed Acustica

### 1. Compatibilità ambientale e paesaggistica nelle aree di trasformazione

Per gli interventi ammessi dal P.R.G., in particolare nelle aree di trasformazione, le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni di cui alle normative comunali e sovraordinate per gli aspetti ambientali ed in particolare ai seguenti dispositivi:

- ✓ Piano Territoriale Regionale e Piano Paesaggistico Regionale
- ✓ L.R. n. 40/1998, art. 20
- ✓ D.Lgs. 152/2006 s.m.i. per le parti riguardanti VIA e VAS
- ✓ Rapporto ambientale e D.G.R. 9.6.2008 n. 12-8931 (per gli aspetti relativi alla VAS)
- ✓ Piano Territoriale Provinciale (per gli aspetti di tutela ambientale e paesaggistica)
- ✓ D.Lgs 42/2004, D.P.C.M. 2005, L.R. 32/1998 s..m.i. per la compatibilità paesaggistica
- ✓ D.C.C. n. 24 del 30.11.2005 (per la compatibilità acustica)
- ✓ L.R 4/2009 (per le aree boscate)
- ✓ *DGR n. 30-13616 22.3.2010 Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale; Buone pratiche per la progettazione edilizia*

I tipi di intervento ammissibili, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, comportano comunque una valutazione di "contesto" dell'analisi di compatibilità ambientale, per una progettazione organizzata in conformità e in coerenza con gli obiettivi di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

La valutazione deve in particolare riguardare:

- ✓ l'interpretazione dell'ambito o del contesto circostante, fabbricativo o naturalistico
- ✓ il riconoscimento dei caratteri originari degli insediamenti esistenti ritenuti significativi
- ✓ la eliminazione o l'attenuazione degli aspetti di contrasto ambientale
- ✓ la salvaguardia dei valori del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tradizionale e tipica locale o a qualificati aspetti di epoche particolari,

### 2. Aree di carattere storico ambientale

Gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti devono essere sempre corredati da una esaurente documentazione dello stato di fatto esteso all'intorno ambientale con:

- ✓ rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;
- ✓ sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;
- ✓ documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale;
- ✓ documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;
- ✓ allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

### 3. Patrimonio edilizio esistente

I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, devono contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e di arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche. Ogni intervento comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con la sistemazione di tutto quanto in contrasto con il decoro dell'ambiente e del paesaggio. Le parti compromesse vanno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle

opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

#### 4. Aree agricole

Tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, purché compatibili con le norme vigenti in materia, devono tendere alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente e del paesaggio.

Nelle attività di trasformazione colturale deve essere prestata attenzione al mantenimento di preesistenti condizioni di naturalità e di corridoi ecologici, soprattutto in relazione alla presenza di radure, boschi e corsi d'acqua nel comparto di intervento e in quelli contigui.

#### 6. Aree boscate

Gli interventi di selvicoltura nelle aree boscate devono uniformarsi alla disciplina di cui alla L.R. 04/09 "Gestione e promozione economica delle foreste".

Eventuali interventi finalizzati all'esercizio di attività agricole di tipo amatoriale che non comportino opere di modifica della morfologia e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, dovranno essere realizzati sulla base anche di specifici progetti che prevedano:

- ✓ accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza
- ✓ valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori.
- ✓ scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, tenendo conto delle funzioni prevalenti delle diverse aree boscate (protettiva, produttivo-protettiva, fruizione, naturalistica, ecc.), salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie
- ✓ possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale-paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico

#### 7. Aree interessate dalle previsioni di cui al Piano Territoriale Provinciale

La Revisione di P.R.G. ha ottenuto il parere preliminare di compatibilità rispetto alle previsioni di cui al Piano Territoriale Provinciale (art. 1.7 delle NdA del PTP) con Delibera di Giunta Provinciale n. 353 del 28.08.2008.

Nelle aree di nuova previsione situate nell'ambito soggetto a Piano Paesistico Provinciale (terrazzo di Proh-Romagnano-Maggiora) i **relativi progetti** dovranno essere corredati da una relazione nella quale dovranno essere esplicitati i risultati che si intendono conseguire sotto il profilo ambientale, paesaggistico, geotecnico e funzionale e dovrà esplicitare le cautele da mettere in atto per l'eliminazione di qualsiasi forma di inquinamento, secondo i disposti dell'art. 2.6 del P.T.P.

Nell'**attuazione** del progetto dovranno essere documentati gli elementi e componenti di pregio ambientale (morfologia dell'area, vegetazione, manufatti esistenti, esposizione e punti di percezione visiva del paesaggio circostante), emesse in atto idonee precauzioni per un adeguato inserimento paesaggistico e tutela delle visuali.

#### 8. Viabilità

Le nuove opere quali ponti, gallerie, sottopassi, nuovi tracciati stradali, dovranno essere precedute da uno studio di valutazione di impatto ambientale e da una simulazione preventiva degli effetti indotti sulla rete.

#### 9. Compatibilità con il Piano Classificazione Acustica

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche che con le relative indicazioni normative di cui alla

- ✓ Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, secondo gli standard definiti dalla
  - L.R. n. 52/2000, dell'art. 5 comma 4
  - D.C.C. n. 24 del 30.11.2005.

## 10. Compatibilità con il SIC “Riserva naturale delle Baragge”

I progetti, i piani ed i programmi che possono avere incidenza significativa su siti segnalati in sede Comunitaria come sito di importanza comunitaria (SIC) o zona di protezione speciale (ZPS), individuati sulle Tavole grafiche di PRG, sono soggetti al procedimento di Valutazione di incidenza, per cui valgono i dispositivi normativi della legislazione vigente nazionale e regionale in materia (ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della L. R. 19/2009).

Tale procedimento si applica ai progetti, i piani ed i programmi che interessano i territori dei SIC e ZPS o quelli contigui nel caso possano comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali, delle specie e degli habitat tutelati.

## **Art. 11 - Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale**

### **Di cui al D.Lgs. 114/98**

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006;

**Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;**

- della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- dei Criteri adottati con D.C.C. n. 22 in data 31.07.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo e modificati con la Variante ai suddetti Criteri, necessaria per il riconoscimento dell'L2 Fontaneto-Cureggio ed approvata in Consiglio Comunale con Delibera n. 7 del 16.02.2009.

2. Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale:

**A1: Addensamento storico rilevante**, ubicato nella parte centrale del capoluogo che si sviluppa attorno al centro storico e alla parte consolidata dell'abitato.

Ai fini della presente normativa è considerata un Ambito commerciale di antica formazione.

I caratteri principali sono definiti dalla densità commerciale, dalla presenza delle principali altre attività e servizi, dalla densità residenziale. Sono presenti tutte le principali attività socio economiche e i servizi pubblici essenziali.

**A5: Addensamento commerciale extraurbano (arteriale)**; l'addensamento comprende un'area posta in fregio alla S.S. 229.

Fanno parte degli addensamenti le unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale il cui accesso diretto è compreso nel perimetro degli addensamenti stessi.

Gli addensamenti A1 e A5 ricoprono tutti gli edifici e le aree aventi affaccio sulle strade e sulle piazze che delimitano l'addensamento.

**L2: Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata**, l'area definita "L2: Cureggio – Fontaneto" è ubicata a nord - est del territorio comunale tra l'Autostrada A26 e il confine con il Comune di Cureggio, precisamente in prossimità dei nuclei residenziali delle cascine Rampini, San Pietro e Agogna, e tra il Torrente Sizzone ed Agogna, in corrispondenza della Strada Provinciale SP21

*Sul territorio comunale non sono presenti Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 e non sarà possibile individuarne, nemmeno in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologico e di trasferimento di esercizi commerciali 1.*

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata.

<sup>1</sup> testo modificato in seguito a parere della Regione Piemonte – Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali, protocollo 5488/17.1 del 31.05.2007

**3.** Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Per le zone classificate dal P.R.G. come "P" produttive, esterne alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente, l'esercizio di vicinato è ammesso nei seguenti casi:

- a) in quanto connesso all'attività produttiva; per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa;
- b) in quanto tratta merci ingombranti nei termini specificati al successivo comma 4.

**4.** La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998. Si richiama in ogni caso l'art. 5, comma 6 della DCR 23.12.03 n. 347-42514.

**5.** Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, comma 9, delle D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e 23.12.03 n. 347-42514 sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai Criteri per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.

**6.1** Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 delle D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e 23.12.03 n. 347-42514 e al comma 5 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 delle D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e 23.12.03 n. 347-42514.

**6.2.** Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e 23.12.03 n. 347-42514, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi: con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in tutte le aree di P.R.G. esterne all'addensamento A1, ove è consentito il commercio al dettaglio.

La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi precedentemente elencati, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

Per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

**7.** Il rilascio degli atti abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino alla dimensione delle medie strutture è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

**8.** Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

Nelle zone urbanistiche che non rientrano negli addensamenti individuati e nelle quali lo strumento urbanistico ammetta la destinazione d'uso commerciale è possibile l'insediamento dei soli esercizi di vicinato, a condizione che tali zone risultino comprese in ambiti già edificati e con destinazione residenziale.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla dcr n. 563-13414 del 29 ottobre 1999", come modificato dalla DCR n.59-10831 del 24.03.2006.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie.

Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250 e comunque non superiori al 20 per cento della superficie originaria autorizzata, sono considerati fisiologici purché nell'ambito della tipologia compatibile e sono soggette ad autorizzazione dovuta.

Gli esercizi di vendita esistenti alla data di adozione delle presenti normative ed esterni agli addensamenti individuati sono confermati nella loro consistenza e tipologia, ma in caso di mutamento della situazione esistente necessitante di autorizzazione commerciale dovranno necessariamente adeguarsi alle presenti norme anche in merito all'ubicazione.

Tabella A

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI
		A.1.	A.5.	
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	NO	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	SI	SI (2)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (1)	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO

NOTE:

- (1) Fino a mq. 2.500 di vendita
- (2) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella

## **Art. 12 - Vincoli**

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale e Funzionale**.

I contenuti dello strumento urbanistico non possono essere in contrasto con le prescrizioni vigenti del Ppr attuale (riferimento prescrizioni: artt. 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle NdA e prescrizioni d'uso, di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b, del D.Lgs. 42/2004, riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte), adottato con DGR n. 20 del 18 maggio 2015 "Nuova adozione del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) – L.R. 56/77 e smi.

**1. Tutela Culturale:** vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale. Possono essere:

**1.1 - Vincoli di tutela di beni culturali:** Decreto Legislativo n. 42/04 art. 2;

- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;
- le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante.

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

- Castello dei Marchesi di Ivrea, con giardino e relative pertinenze
- Chiesa Parrocchiale
- Chiesa dell'Annunziazione

**1.2 - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:** Decreto Legislativo n. 42/04;

- le cose immobili che hanno conspicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze.

**1.3 - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:**

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;

in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) h) m):

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici.

Le aree sottoposte a tutela sono:

FA.P o FA.N, FR.S, FA.B.

**1.4 – Vincoli di tutela di beni culturali ambientali da salvaguardare:** L.R. 56/77 e s.m.i., articolo 24;

- “insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti”;
- “i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario”;
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;

**1.5 - Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al**

riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.

I beni storici e paesistici sottoposti a tutela sono individuati nell'elaborato Tav n. 8 "Repertorio per i Beni Paesistici e Storici", redatto sulla base delle indicazioni contenute negli artt. 2.2-2.3-2.12 delle N.d.A. e nella tav. 5 "Quadro conoscitivo" del Piano Territoriale Provinciale e costituisce parte integrante della documentazione di P.R.G.C. Nell'ambito della formazione del Repertorio sono stati individuati ed analizzati i beni e storico-architettonici presenti sul territorio comunale con la finalità di riconoscere quelli meritevoli di tutela e valorizzazione.

L'individuazione di tali beni è stata elaborata sulla Tav. 3a "Assetto generale 1:5000" del P.R.G.C. e mediante schede descrittive indicanti le condizioni di conservazione ed uso di ciascun bene.

**2. Tutela Funzionale:** vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative e l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

- Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77), reti ecologiche;
- Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77),
- Vincoli per fasce cimieriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);
- Vincoli di rispetto attorno alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, alle pubbliche discariche (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).
- Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (art. 27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°) - (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n147, Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento)
- Tutela e zone di rispetto per fontanili e reti ecologiche (P.T.P.)

**2.1** Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art. 30 L.R. 56/77, per il rilascio dei permessi o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n. 2/AGR del 31.1.90.

**TITOLO III – PRESCRIZIONI****Art: 13 - Classificazione e individuazione delle aree**

1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

**SISTEMA INSEDIATIVO****1.1. - R - Aree per attività residenziali**

<b>RS:</b> aree residenziali di carattere ambientale e storico	art.14
<b>RA:</b> aree residenziali di carattere ambientale e documentario	art.15
<b>RE:</b> aree residenziali edificate esistenti	art.16
<b>RC:</b> aree residenziali edificate di completamento	art.17
<b>RN:</b> aree residenziali di nuovo impianto	art.18
<b>RR:</b> aree residenziali di recupero	art.19

**1.2. - S - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

art.20

<b>SI:</b> aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo	
<b>SV:</b> aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport	
<b>SP:</b> aree per servizi per parcheggi pubblici	
<b>SC:</b> aree per servizi per spazi pubblici di interesse comune	
<b>SA:</b> aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie	

**1.3. - P - Aree per attività produttive**

art.21

<b>PE :</b> aree artigianali e industriali esistenti	art.21
<b>PC:</b> aree artigianali e industriali di riordino e di completamento	art.22
<b>PN:</b> aree artigianali e industriali di nuovo impianto	art.23

**1.4. - T - Aree per attività turistiche e terziarie**

art.24

<b>TA:</b> aree ricettive alberghiere	art.24
<b>TS:</b> aree sportive	art.25
<b>TE:</b> aree commerciali esistenti	art.26
<b>TC:</b> aree commerciali di completamento	art.27
<b>TD:</b> aree terziarie direzionali	art.28

**1.5. - H - Aree per attività produttive agricole**

art.29

<b>H:</b> aree produttive agricole	
<b>HI:</b> aree agricole interstiziali	

## SISTEMA AMBIENTALE

- 1.6. - **FA - Aree per attività funzionali ambientali** art.30
- FA.P:** aree di tutela per pregio paesistico: Riserva Orientata delle Baragge  
**FA.N:** aree di tutela per interesse naturalistico: Rete ecologica,  
**FA.U:** aree per ambiti urbani e pedonali  
**FA.G:** aree per giardini o verde privato  
**FA.B:** aree di rispetto per ambiti boscati
- 1.7. - **FR - Aree per attività funzionali di rispetto.** art.31
- FR.S:** aree di rispetto per sponde fiumi, torrenti, sorgenti, fontanili  
**FR.V:** aree di rispetto per viabilità  
**FR.C:** aree di rispetto per ambiti cimiteriali e depuratori  
**FR.E:** aree di rispetto per elettrodotti e gasdotti
- 1.8. - **FT - Aree per attività funzionali di attrezzature tecnologiche** art.32  
Impianti urbani e Servizi Privati di interesse pubblico
- 1.9. - **FV - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze** art.33
- 1.10. - **FF – Aree funzionali alle ferrovie e alle relative pertinenze** art. 34

## **Art. 14 - Norme per le aree residenziali:**

### **di Carattere Ambientale e Storico (centro storico)**

**RS**

Le aree normate nel presente articolo, individuate e classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, sono costituite dall'insediamento abitativo originario urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale storico, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

#### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima 60%: residenza di tipo generale; attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; servizi per l'istruzione; parcheggi pubblici; servizi di interesse comune.

**1.2** Sono considerate prescrizioni d'uso secondarie, con consistenza quantitativa massima 40%: servizi per verde, gioco e sport; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri.

**1.3** Destinazioni d'uso incompatibili: attività industriali, artigianali causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano, attività zootecniche commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici.

**1.4** Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.

#### **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. del centro Storico in scala 1:1.000; nel caso di edifici esistenti non classificati sulla cartografia, si applicano i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

**2.2** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona; gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni della Tavola di Centro Storico, fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**2.3** – A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, vale la prescrizione specifica, da intendersi obbligatoria ed aggiuntiva alla tipologia dell'intervento ammesso, definita dall'apposito simbolo sull'edificio e riguardante la reinterpretazione dei caratteri della facciata nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Assetto qualitativo 4.4. "Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne" del presente articolo.

**2.4** – L'area **01RS01** individua il perimetro del "Castello dei Marchesi di Ivrea" comprensivo delle aree di pertinenza, vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Si prescrive per tutto l'ambito il tipo di intervento "restauro", ad eccezione dei fabbricati prospicienti Via Verdi e Piazza Castello, per i quali è prevista una riqualificazione formale al fine di adeguare materiali e finiture ai caratteri tipici dei fabbricati di valore storico e documentario.

**2.5** – Sulla tavola in scala 1:1000 sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, per i quali valgono le modalità di intervento indicate in cartografia oltre alle seguenti indicazioni:

**01RS02 Via Verdi-Via Cavour:** si prescrive l'intervento di ristrutturazione di tipo A sul fabbricato principale (con mantenimento della scansione e dimensione delle aperture sul fronte principale), mentre per i rustici si prescrive il recupero funzionale (ristrutturazione di tipo B con possibilità di sopraelevazione). Per il fabbricato ad un piano prospettante il rustico si prescrive il recupero ad uso autorimesse o di servizio.... con ripristino dei caratteri strutturali originari. Si prescrive inoltre il recupero della pavimentazione nel tratto esterno al complesso prospettante la via Cavour e la tutela delle aree libere a verde e delle murature esistenti lungo la via Verdi e Cavour.

**2.5** La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale o Modificazione, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione subordinata a Piano di Recupero; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele, demolizione e ricostruzione.

**2.6** La delimitazione dell'area RS, individuata dal P.R.G ha efficacia di Zona di Recupero, entro la quale l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio, con complessi edilizi e aree, per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva formazione e approvazione di Piani di Recupero. I privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78.

**2.7** Gli interventi edilizi sugli edifici esclusi dalle tutele del D.lgs. 42/04 devono essere sottoposti alle valutazioni della Commissione regionale o di quella locale, sulla base delle rispettive competenze, ai sensi della LR 32/2008, per gli adempimenti al citato decreto legislativo.

### 3. Parametri quantitativi

#### **3.1 – Parametri**

**Sul** – superficie utile linda ..... pari all'esistente

salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento e nelle prescrizioni con:

(a) ampliamento con un incremento massimo del 20% di Sul o 25 mq. "una tantum".

(s) sopraelevazione: per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, necessari al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tavola del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B, anche la sigla (a) di ampliamento e (s) di sopraelevazione, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive dell'intervento ammesso; sono esclusi qualora si ricorra al recupero di annessi rurali di cui al successivo punto del presente capitolo.

Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

**It** – indice territoriale: ..... mc./mq. --

**If** – indice fondiario: ..... mc./mq. --

**Rc** - rapporto di copertura: ..... **% 40 esistente**

**Hm** - altezza massima di edificazione fuori terra ..... esistente

salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento e nelle prescrizioni con

(s) sopraelevazione: con permesso di costruire fino a ..... cm. 100

Le sopraelevazioni, necessarie al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili per la sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le altezze interne di piano alle dimensioni minime di agibilità, o per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente. Sono ammissibili con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti. solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tavola del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B, anche la sigla (s) di sopraelevazione, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive dell'intervento ammesso. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

**Np** - numero piani fuori terra: .....

**Df** - distanze tra fabbricati: riferimento al D.M. 1444/68 (Zone A) ed al ..... Codice Civile  
per ampliamenti o sopraelevazioni: non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti;  
tra fronti finestrate: *non inferiore* a m. 10,00

**Dc** - distanze dai confini del lotto:riferimento al ..... Codice Civile

**Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00

**3.2** – Le parti di edifici residenziali preesistenti, nella configurazione tridimensionale di contorni e di limiti geometrici (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi porticati, balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), possono essere utilizzate, per gli interventi ammessi, come superfici ad uso abitativo o terziario, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. n. 5 in scala 1:1000.

**3.3** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tette e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

Tale recupero è ammesso, con l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno nella configurazione tridimensionale di contorni e di limiti geometrici, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola del Centro Storico, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive degli interventi ammessi.

**3.4** - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti, alle condizioni di cui all'articolo di Metodologia Costruttiva, *e nel rispetto di cui al comma 4.6.1 del presente articolo*

#### **4. Assetto qualitativo**

##### **4.1 - Elementi tipologici:**

**4.1.1** - In tutte le aree di interesse storico ambientale **RS**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.
- b) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;
- e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- f) modificare forme, dimensioni, allineamenti tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

##### *g) realizzare verande, sia di tipo fisso che mobile.*

L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

**4.1.2** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i

muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

**4.1.3** - Tutti gli elementi architettonici non tradizionali, quali: cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

**4.1.4** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura dovrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

**4.1.5** - Gli interventi volti al riuso di parti non abitative, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

I rustici chiusi su tre lati costituiscono volume esistente e di essi è consentito il recupero mediante la ristrutturazione necessaria per devolverli alla nuova destinazione, a condizione che il recupero avvenga arretrando la parete frontale di chiusura rispetto al filo esterno della struttura in modo da lasciare evidente la struttura portante originaria in laterizio con arretramento non inferiore a cm 20.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione dovrà avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.

#### **4.2 - Elementi strutturali:**

**4.2.1** - Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.

Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale. Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici ove si dimostri l'impossibilità a realizzarli all'interno del volume esistente.

#### **4.3 - Elementi di copertura:**

**4.3.1** - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, in elementi similari tipo tegole in laterizio. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda dovranno essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze dovranno essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

**4.3.2** – Le falde di coperture dovranno avere forma inclinate ove può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

Gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;

**4.3.3 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.**

**4.4 - Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne:**

**4.4.1 -** Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite utilizzando tecniche e materiali tipologici tradizionali, con intonaci del tipo liscio e rasato, con grassello di calce o di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; sono esclusi i materiali impropri rispetto al contesto, quali: intonaci rustici ruvidi o plastici, i lavorati graffiati, i buccati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi incorniciature delle aperture se non già preesistenti, i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno.

Sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche e per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario

**4.4.2 -** Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata o eventuale contorno di pittura; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in ferro verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato, con esclusione di alluminio anodizzato o color bronzo.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.

Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto. Eventuali grate di protezione devono essere in ferro a disegno semplice senza disegni o lavorazioni particolari.

**4.4.3 -** Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

**4.4.4 -** Le zoccolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura o con intonaco rinzaffato, con altezza da un minimo di cm. 50 ad un massimo di cm. 80, dimostrando la preesistenza nell'intorno di tali materiali.

**4.4.5 -** Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti appositi sondaggi superficiali, e dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di campioni depositati, mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti, o uniformarsi al Piano Colore se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o protette con tecniche appropriate o ripristinate o ripetute secondo documentazione originaria.

I colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.

**4.4.6** – L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata.

Le nuove insegne luminose dovranno essere realizzate secondo il Regolamento Comunale sulle Insegne; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei.

**4.5. - Aree inedificabili, accessi e recinzioni:**

**4.5.1** - La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie o costruzioni precarie e degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti le aree libere finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, potranno essere sistematate con adeguate collocazioni dell'arredo urbano e del verde ripetitivo dei tipi presenti nell'area geografica.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

**4.5.2** - Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato, secondo le specifiche indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica. Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva

**4.5.3** - Le recinzioni sono ammesse all'interno degli spazi liberi interni, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale, e quando non alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichipercorsi).

Non sono ammesse nuove recinzioni su strada e nelle corti comuni; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.

**4.6. - Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.**

**4.6.1** - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpano le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 3,00 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.

*E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse e parcheggi privati nel sottosuolo, previa compatibilità geologica.*

In assenza documentata di idonei locali al piano terra, *o nel caso di problematiche geologiche che non ammettano soluzioni interrate*, è consentito il riordino o la formazione dei bassi fabbricati. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione

planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

**4.6.2** – Dovrà essere in ogni caso garantito, per ogni nuova unità immobiliare, almeno un posto auto coperto ed uno scoperto, da localizzarsi preferibilmente all'interno dei cortili o aree di pertinenza. In caso di assenza o inaccessibilità di cortili e pertinenze potranno essere reperiti gli spazi a parcheggio nel raggio di m. 300.

**4.6.3** - E' ammessa la realizzazione di locali cantinati e accessori al di sotto degli edifici, nel rispetto degli interventi ammessi, o completamente in sottosuolo, nel rispetto di almeno il 50% di permeabilità della superficie libere esterna e delle prescrizioni geologiche.

## **Art. 15 - Norme per le aree residenziali: di Carattere Ambientale e Documentario. *Nuclei di antica formazione***

**RA**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dagli insediamenti abitativi urbani, quali nuclei di antica formazione e le annesse aree di pertinenza, di interesse ambientale o semplicemente documentario, ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima 60%: residenza di tipo generale; attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; servizi per l'istruzione; parcheggi pubblici; servizi di interesse comune.

**1.2** - Sono considerate prescrizioni d'uso secondarie, con consistenza quantitativa massima 40%: servizi per verde, gioco e sport; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri.

**1.3.** Destinazioni d'uso incompatibili: attività industriali, artigianali causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano, attività zootechniche commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici

**1.4** - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

### **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, riqualificazione formale ambientale, demolizione per le superfetazioni.

**2.2** - Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore documentario, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; *in questi casi, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 gli interventi edilizi sugli edifici esclusi dalle tutele del D.lgs. 42/04 devono essere sottoposti alle valutazioni della Commissione regionale o di quella locale, sulla base delle rispettive competenze, ai sensi della LR 32/2008, per gli adempimenti al citato decreto legislativo.*

**2.3** - La delimitazione dell'area RA, individuata dal P.R.G ha efficacia di Zona di Recupero, entro la quale l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio, con complessi edilizi e aree, per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva formazione e approvazione di Piani di Recupero. I privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78.

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1 – Parametri**

<b>Sul</b>	-superficie utile linda .....	pari all'esistente
	salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento e nelle prescrizioni con	
(a)	ampliamento con un incremento massimo del 20% di Sul o 25 mq. "una tantum".	
(s)	sopraelevazione: per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente	
	Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, sono ammessi se necessari al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono esclusi qualora si ricorra al recupero di annessi rurali di cui al successivo punto del presente capitolo.	
	Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.	
<b>It</b>	- indice territoriale: .....	mc./mq. --
<b>If</b>	- indice fondiario:.....	mc./mq. --
<b>Rc</b>	-rapporto di copertura:.....	% 40
<b>Hm</b>	-altezza massima di edificazione fuori terra:.....	m 9,00
	con possibilità di:	
(s)	sopraelevazione: con permesso di costruire fino a	cm. 100
	Le sopraelevazioni, necessarie al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili per la sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le altezze interne di piano alle dimensioni minime di agibilità, o per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente. Sono ammissibili con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti; sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.	
<b>Np</b>	-numero piani fuori terra:.....	
<b>Df</b>	-distanze tra fabbricati: riferimento al D.M. 1444/68 (Zone A) edal .....	Codice Civile
	per ampliamenti o sopraelevazioni non inferiori a quelle intercorrenti	
	tra i volumi edificati esistenti; tra fronti finestrate a m. 10,00	
<b>Dc</b>	-distanze dai confini del lotto: riferimento al .....	Codice Civile
<b>Ds</b>	-distanze da strade: non inferiore a:.....	m. 5,00
	Salvo allineamenti preesistenti	

**3.2** – Le parti di edifici residenziali preesistenti, nella configurazione tridimensionale di contorni e di limiti geometrici (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi porticati, balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), possono essere utilizzate, per gli interventi ammessi, come superfici ad uso abitativo o terziario, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.

**3.3** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tette e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso, con l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno nella configurazione tridimensionale di contorni e di limiti geometrici, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.

**3.4** - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti, alle condizioni di cui all'articolo di Metodologia Costruttiva.

#### **4. Assetto Qualitativo.**

##### **4.1 - Elementi tipologici:**

**4.1.1** - In tutte le aree di interesse documentario e ambientale **RA**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.
- b) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altromateriale;
- d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;
- e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- f) modificare forme, dimensioni, allineamenti tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

**4.1.2** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

**4.1.3** - Tutti gli elementi architettonici non tradizionali, quali: cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

**4.1.4** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura dovrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

**4.1.5** - Gli interventi volti al riuso di parti non abitative, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione dovrà avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.

#### **4.2 - Elementi strutturali:**

**4.2.1** - Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.

Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale. Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici ove si dimostri l'impossibilità a realizzarli all'interno del volume esistente.

#### **4.3 - Elementi di copertura:**

**4.3.1** - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, il manto di copertura potrà essere in pietra, obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, oppure in coppi o in elementi simili tipo tegole in laterizio di colore rosso. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda dovranno essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze dovranno essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

**4.3.2** – Le falde di coperture dovranno avere forma inclinate ove può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasisdas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

Gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

- a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
- b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra negli edifici di tipo urbano.

**4.3.3** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.

#### **4.4 - Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne:**

**4.4.1** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite utilizzando tecniche e materiali tipologici tradizionali, con intonaci del tipo liscio e rasato, con grassello di calce o di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; sono esclusi i materiali impropri rispetto al contesto, quali: intonaci rustici ruvidi o plastici, i lavorati graffiati, i buccinati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi incorniciature delle aperture se non già preesistenti, i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci.

Sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche e per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario

**4.4.2** - Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata o eventuale contorno di pittura; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in ferro verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.

Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto. Eventuali grate di protezione devono essere in ferro a disegno semplice senza disegni o lavorazioni particolari.

**4.4.3** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

**4.4.4** - Le zoccolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura o con intonaco rinzaffato, con altezza da un minimo di cm. 50 ad un massimo di cm. 80, dimostrando la preesistenza nell'intorno di tali materiali.

**4.4.5** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti appositi sondaggi superficiali, e dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di campioni depositati, mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti, o uniformarsi al Piano Colore se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o protette con tecniche appropriate o ripristinate o ripetute secondo documentazione originaria.

I colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.

**4.4.6** – L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata.

Le nuove insegne luminose dovranno essere realizzate secondo il Regolamento Comunale sulle Insegne; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei.

#### **4.5. - Aree inedificabili, accessi e recinzioni:**

**4.5.1** - La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie o costruzioni precarie e degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti le aree libere finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, potranno essere sistematate con adeguate collocazioni dell'arredo urbano e del verde ripetitivo dei tipi presenti nell'area geografica.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

**4.5.2** - Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato, secondo le specifiche indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica. Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva

**4.5.3** - Le recinzioni sono ammesse all'interno degli spazi liberi interni, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale, e quando non alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichipercorsi).

Non sono ammesse nuove recinzioni su strada e nelle corti comuni; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.

#### **4.6. - Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.**

**4.6.1** - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 3,00 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino o la formazione dei bassi fabbricati. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

**4.6.2** – Dovrà essere in ogni caso garantito, per ogni nuova unità immobiliare, almeno un posto auto coperto ed uno scoperto, da localizzarsi preferibilmente all'interno dei cortili o aree di pertinenza. In caso di assenza o inaccessibilità di cortili e pertinenze potranno essere reperiti gli spazi a parcheggio nel raggio di m. 300.

**4.6.3** - E' ammessa la realizzazione di locali cantinati e accessori al di sotto degli edifici, nel rispetto degli interventi ammessi, o completamente in sottosuolo, nel rispetto di almeno il 50% di permeabilità della superficie libere esterna e delle prescrizioni geologiche.

## **Art. 16 - Norme per le aree residenziali esistenti**

RE

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

### **1. Destinazione d'uso.**

**1.1** - Destinazioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima del 60%: residenza di tipo generale, stabile e temporanea; bed and breakfast e residence, attrezzature ricettive ricreative, esercizi pubblici; servizi pubblici.

**1.2** – Destinazioni d'uso secondarie, con consistenza quantitativa massima del 40%: attività produttive del settore terziario e attività direzionali, attività terziarie commerciali al dettaglio, autorimesse pubbliche e private; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

**1.3.** Destinazioni d'uso incompatibili: industriali, laboratori artigianali di produzione, centri commerciali

**1.4** - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

### **2. Tipologia e modalità di intervento.**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, **ricostruzione e sostituzione** e riqualificazione formale ambientale.

**2.2** - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire o S.C.I.A.; l'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**2.3** – Nei casi di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali deve essere garantita la superficie a parcheggio di uso pubblico ai sensi della normativa vigente, da individuare su aree private da assogettare ad uso pubblico.

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1 – Parametri**

**Sul** – superficie utile lorda ..... pari all'esistente  
incremento massimo in ampliamento e sopraelevazione “una tantum” fino a

- a) mq. 30 di sul per ogni unità immobiliare se necessari al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare.
- b) mq. 95 di sul per necessità motivate di sdoppiamento del nucleo familiare. L'intervento, che esclude le possibilità di cui al punto a), è riservato alla popolazione residente nel Comune e gli interessati dovranno quindi certificare tale loro posizione allegando alla domanda di concessione il certificato di residenza nonché documenti atti ad attestare il grado di parentela del futuro occupante l'abitazione;

**If** – indice fondiario: ..... mc./mq. 0,80

Solo nel caso di sostituzione, esclusivamente per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, semprechè gli edifici interessati non presentino caratteristiche tipologiche od architettoniche di pregio

**Rc** - rapporto di copertura: ..... % 40

**Hm** - altezza massima di edificazione fuori terra: ..... m. 9,00

**Np** - numero piani fuori terra: ..... n. 3

**Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: ..... m. 10,00

per ampliamenti o sopraelevazioni non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, secondo le norme del Codice Civile.

**Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00

o minore mediante convenzione trascritta tra i confinanti, nel rispetto del Codice Civile

**Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00

e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR

**3.2** - Le parti di edifici residenziali preesistenti, nella configurazione tridimensionale di contorni e di limiti geometrici, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni aperti, logge, con esclusione di pubblici passaggi, terrazzi, tettoie e fabbricati precari), potranno essere completamente utilizzate nelle ristrutturazioni edilizie a fini di residenza, con possibile variazione del numero degli alloggi, o accessori della residenza per il migliore e completo utilizzo dell'esistente, anche in deroga ai limiti di superficie utile lorda, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.

**3.3** - Adeguamenti alle altezze minime interne di piano quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili nette, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto fino a cm. 100. entro l'altezza massima di edificazione di m. 9,00, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico. Sono altresì ammessi recuperi dei sottotetti che hanno le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98.

**3.4** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

Tale recupero è ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o il recupero per la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale. Inoltre, è condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero, che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi, che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi, sempre compatibilmente con l'inserimento ambientale, il recupero per la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, attraverso l'intervento di ristrutturazione, nel rispetto: o degli esistenti limiti di configurazione dimensionale, di rapporto di copertura e di altezza di zona; o l'intervento di demolizione e sostituzione, nel rispetto dell' indice di utilizzazione fondiaria di cui al punto precedente.

**3.5** - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti, alle condizioni di cui all'articolo di Metodologia Costruttiva.

#### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui all'articolo per le aree Residenziali di Carattere Ambientale e Documentario, in merito a: elementi tipologici e strutturali, coperture, facciate, serramenti e rivestimenti.

**4.2** - Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo delle condizioni "Tutela dell'assetto ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 30% della superficie interessata dall'intervento. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere adeguatamente sistemata prima della richiesta di agibilità a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

## Art. 17 - Norme per le aree residenziali di Completamento

RC

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano non edificato, di limitate dimensioni, situato all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali degli ambiti costruiti, dotate o agevolmente collegabili alle opere di urbanizzazione esistenti, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

### 1. Destinazione d'uso.

**1.1** - Destinazioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima del 70%: residenza di tipo generale, stabile e temporanea; case appartamenti vacanze, affittacamere, bed and breakfast, attrezzature ricettive ricreative, esercizi pubblici; servizi pubblici.

**1.2** – Destinazioni d'uso secondarie, con consistenza quantitativa massima del 30%: attività produttive del settore terziario e attività direzionali, attività commerciali al dettaglio, autorimesse pubbliche e private; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

**1.3.** Destinazioni d'uso incompatibili: industriali, laboratori artigianali di produzione, centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso, centri commerciali.

**1.4** - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.

### 2. Tipologia e modalità di intervento.

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ~~ricostruzione o sostituzione~~, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.

**2.2** - Le aree **RC** individuate in cartografia con apposito **perimetro (01RC01, 01RC15, 01RC17, 01RC31, 01RC32, 02RC19)** sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77. La densità fondata è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

**2.3** - Le aree **RC** individuate in cartografia con apposito **perimetro (02RC09, 02RC10)** e contrassegnate con asterisco, sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77. La densità fondata è da intendersi predefinita e limitata ad un massimo di mc. 600. Sono comunque prescritti la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

Per le aree **RC** contrassegnate con il solo asterisco il volume massimo consentito è di mc. 600.

**2.5** – Per le aree individuate con perimetro di “**S.U.E. in atto**”, sono ammessi gli interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 - Nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:**

Gli indici di edificabilità (It, If, V) sono da applicare in base alle modalità di intervento di cui al punto 2 e rispetto a quando indicato nelle tavole grafiche di PRG:

<b>It</b> – indice territoriale per permessi convenzionati .....	mc./mq.	0,60
<b>If</b> – indice fondiario .....	mc./mq.	0,60
<b>V</b> volumetria predefinita pari a .....	mc	600
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	%	40
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra: .....	m.	7,00
<b>Np</b> - numero piani fuori terra:.....	n.	2
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: .....	m.	10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: .....	m	5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00

e secondo quanto previsto all'articolo aree funzionali di rispetto FR

##### **3.2 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti, alle condizioni di cui all'articolo di Metodologia Costruttiva.**

### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** - Per tutti gli interventi **RC** ed in particolare per quelli individuati in aree sensibili dal punto di vista ambientale, dovranno essere previste misure di compensazione e mitigazione, capaci di attenuarne le ricadute ambientali, in relazione alle caratteristiche del contesto interessato, e di limitare la frammentazione delle opere, per una corretta integrazione paesaggistica. Tali opere (aree verdi alberate, filari, ecc.) dovranno essere realizzate, contestualmente all'intervento, attraverso il convenzionamento nelle aree a servizi a verde in cessione oppure a verde privato di pertinenza. La qualità della progettazione dovrà tendere alla realizzazione di tipologie architettoniche coerenti con il tessuto edificato esistente, con attenzione all'impianto, ai caratteri compositivi (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, rifiniture di facciata), al rispetto delle norme di risparmio energetico vigenti, ai materiali costruttivi e al disegno dello spazio verde di pertinenza.

**4.2** Inoltre, nelle aree RC individuate in “aree soggette a Piano Paesistico Provinciale” e nelle “aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale” di cui al P.T.P., i relativi progetti dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'articolo “compatibilità ambientale” delle presenti Norme di attuazione relativamente alle ai disposti dell'art. 2.6 delle NdA del P.T.P.

**4.3** - Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo delle condizioni "Tutela dell'assetto ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 30% della superficie interessata dall'intervento. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere adeguatamente sistemata prima della richiesta di agibilità a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

**Art. 18 - Norme per le aree residenziali di Nuovo Impianto****RN**

Le area normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

**1. Destinazione d'uso.**

**1.1** - Destinazioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima del 70%: residenza di tipo generale, stabile e temporanea; case appartamenti vacanze, affittacamere, bed and breakfast, attrezzature ricettive ricreative, esercizi pubblici; servizi pubblici.

**1.2** – Destinazioni d'uso secondarie, con consistenza quantitativa massima del 30%: attività produttive del settore terziario e attività direzionali, attività commerciali al dettaglio, attività ricettive alberghiere, autorimesse pubbliche e private; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

**1.3.** Destinazioni d'uso incompatibili: industriali, laboratori artigianali di produzione, centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso, centri commerciali.

**1.4** - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.

**2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

**2.2** - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G.

**2.3** – L'Amministrazione Comunale ha facoltà di assumere unilateralmente la decisione di promuovere la formazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio (P.E.C.O).

**2.4** – Dove, in virtù di quanto previsto dalle norme, si prevede la realizzazione di una Sul a destinazione residenziale superiore a 1.000 mq. è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica.

**2.5** – Per l'area RN individuata in cartografia con la sigla **01RN02 – SUE 12** la volumetria realizzativa è da intendersi predefinita e limitata ad un massimo di mc. 1.435. Sono comunque prescritti la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:**

<b>It</b> – indice territoriale.....	mc./mq.	0,60
<b>It</b> “S.U.E. n.5 – 6a – 6b località S. Martino”.....	mc./mq.	0,50
<b>Rc</b> - rapporto di copertura .....	%	40
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra .....	m	7,00
<b>Np</b> - numero pianifuori terra .....	n.	2
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a .....	m	10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a.....	m.	5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a.....	m.	5,00

e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

**3.2 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti, alle condizioni di cui all'articolo di Metodologia Costruttiva.**

### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1 –** La predisposizione di S.U.E. dovrà definire un progetto urbano, con caratteristiche, ambientali e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

**4.2 -** Per tutti gli interventi **RN** ed in particolare per quelli individuati in aree sensibili dal punto di vista ambientale, dovranno essere previste misure di compensazione e mitigazione, capaci di attenuarne le ricadute ambientali, in relazione alle caratteristiche del contesto interessato, e di limitare la frammentazione delle opere, per una corretta integrazione paesaggistica. Tali opere (aree verdi alberate, filari, ecc.) dovranno essere realizzate, contestualmente all'intervento, attraverso il convenzionamento nelle aree a servizi a verde in cessione. La qualità della progettazione dovrà tendere alla realizzazione di tipologie architettoniche coerenti con il tessuto edificato esistente, con attenzione all'impianto, ai caratteri compositivi (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, rifiniture di facciata), alle norme di risparmio energetico, ai materiali costruttivi e al disegno dello spazio verde di pertinenza.

**4.3 –** Per il **SUE in località S Martino (SUE n.5 – 6a – 6b)**, oltre alle prescrizioni di cui al punto 4.2 dovranno essere previsti, in accordo con l'Amministrazione e da definire attraverso la convenzione, interventi di compensazione ambientale da attuarsi al di fuori del perimetro dell'area che potrebbero riguardare il recupero dei fontanili, la realizzazione di interventi di formazione e/o miglioramento della rete ecologica lungo i corsi d'acqua Agogna e Sizzone (aree FAN), ecc. Dovranno inoltre essere adottate specifiche misure di contenimento dei consumi idrici e sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche per scopi idonei.

## **Art. 19 - Norme per le aree residenziali di Recupero**

RR

L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento edilizio interno al centro abitato, sito in Via Marconi, compromesso da precedenti interventi a carattere artigianale-industriale, da riconvertire, da riqualificare e da riutilizzare con nuove destinazioni d'uso a carattere residenziale, in cui si localizzano interventi di recupero e trasformazione, secondo un progetto urbano, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

## 1. Destinazione d'uso

**1.1 - Sono considerate destinazioni d'uso principali con consistenza quantitativa minima 70%:** residenza di tipo generale, stabile e temporanea; case appartamenti vacanze, affittacamere, bed and breakfast, attrezzature ricettive ricreative, esercizi pubblici; servizi pubblici.

**1.2 - Sono considerate secondarie con consistenza quantitativa massima 30%:**  
attività produttive del settore terziario e attività direzionali, attività commerciali al dettaglio, attività ricettive alberghiere, autorimesse pubbliche e private; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

**1.3 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici Piani di settore per quelli non residenziali.**

**1.4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

**1.5** - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

## **2. Tipologia e modalità di intervento. I**

### **2.1 - Gli interventi avranno carattere di:**

- area 01RR01 demolizione con sostituzione edilizia

**2.2** L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, esteso agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G.

### 3. Parametri quantitativi

**3.1 - Sostituzione delle volumetrie esistenti, per l'area 01RR01 ex produttiva, con i sequenti indici:**

<b>Sul</b> – superficie utile lorda:	.....		
<b>It</b> – indice territoriale:	.....	mc./mq.	0,80
<b>If</b> – indice fondiario:	.....	mc./mq.	--
<b>Rc</b> - rapporto di copertura:	.....	%	40
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra:	.....	m	9,00
<b>Np</b> - numero piani fuori terra:	.....	n.	3
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: riferimento al D.M. 1444/68 (Zone A) ed al ..... Codice Civile per ampliamenti o sopraelevazioni non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti;                tra fronti finestrati a m. 10,00			
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto: riferimento al .....	.....	Codice Civile	
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:	.....	m	5,00

#### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** - Gli eventuali interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un nuovo "organismo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il contesto preesistente. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti urbani con spazi di relazione sociale, conferendo un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

## **Art. 20 - Norme per le aree per Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

**S**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 punto 1) e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano in riferimento al soddisfacimento del fabbisogno derivante dalla capacità insediativa residenziale. Per i fabbisogni di aree per usi pubblici relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, il reperimento risulta prescritto attraverso la normativa generale, a verifica ed integrazione delle aree graficamente indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta.

In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

**SI:** istruzione dell'obbligo e del preobbligo

**SV:** spazi pubblici a parco, gioco e sport

**SP:** parcheggi pubblici

**SC:** spazi pubblici di interesse comune

**SA:** attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari

### **1. Destinazione d'uso.**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali:

- servizi per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie
- spazi pubblici a parco, gioco e sport
- servizi pubblici per parcheggi
- servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale
- servizi per impianti produttivi;
- servizi per impianti commerciali e direzionali

**1.2** - Sono considerate prescrizioni d'uso secondarie:

- residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.
- servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

**1.3** - Le destinazioni d'uso principali può essere variata all'interno delle aree pubbliche con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto della dotazione complessiva degli standard urbanistici.

## **2. Tipologia e modalità di intervento.**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

**2.2** - Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali riconosciuti con leggi dello Stato; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una Convenzione che definisca le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

## **3. Parametri quantitativi**

**3.1.1** - Nuova edificazione o ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti con i seguenti indici:

**It** – indice territoriale:

**SV**: mc./mq. 0,30 aree a verde, gioco, sport

- sono da rispettare i parametri per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro;

- per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano si applicano i parametri specifici di settore;

**SI**: mc./mq. --,-- aree con attrezzature per l'istruzione

- per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia

**SC**: mc./mq. 0,30 aree per attrezzature di interesse comune

- per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia, si applicano i parametri specifici di settore;

- sono da rispettare i parametri quantitativi per interventi in mancanza di specifiche leggi in materia;

**SP**: mc./mq. --,--

aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie o alla installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate.

**Rc** - rapporto di copertura:

SV SI SC..... % 50

**Hm** - altezza massima di edificazione fuori terra:

SC:..... m. 10,50

o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari campanili o simili e volumi tecnici)

SV:..... m. 12,00

per le attrezzature sportive; m 6,00 per i servizi

**Dc** - distanze dai confini del lotto: SI SC SV .....

m. 5,00

**Df** - distanze tra fabbricati: SI SC SV..... m. 10,00

**Ds** - distanze da strade: SI SC SV non inferiore a: ..... m. 5,00  
o allineamento o confine,

**3.1.2** – Nelle aree del centro abitato è ammessa la costruzione di parcheggi posti al di sotto delle aree a servizi pubblici, purché sia garantita la piena fruibilità e funzionalità delle sovrastanti attrezzature. Tali parcheggi, ai sensi della legge 122/89, possono rimanere di proprietà privata purché l'area sovrastante a servizi pubblici sia ceduta al comune.

#### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1 -** Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:

- del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago , ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc..

**4.2 -** Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:

- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi.

**4.3 –** Le aree per parcheggi pubblici con più di 5 posti auto devono essere sistematiche a verde alberato.

**4.4 –** Manufatti tipo cabine di modeste dimensioni, per l'erogazione di pubblici servizi, possono essere edificate mediante acquisizione di pubblica utilità; nel Centro Storico devono essere possibilmente interrate o interne agli edifici; nelle altre aree devono essere osservate le norme sulle distanze e le tipologie di assetto qualitativo di zona.

## **Art. 21 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti**

**PE**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo per i quali si prevede la conferma di ubicazione e destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.

### **1. Destinazione d'uso**

1.1 - Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima: 60%:

- attività industriali e artigianali di produzione; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi, servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione).
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi;

1.2 - Sono considerate secondarie, con consistenza quantitativa massima: 40%:

- depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio, officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari con eventuali distributori di carburante ed autorimesse; impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti alimentari e/o florovivaistici.
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio; attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, esposizioni; attrezzature pubbliche di interesse generale.

1.3. Destinazioni d'uso incompatibili: alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea, centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso, centri commerciali, insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti alimentari e/o florovivaistici)

1.4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

1.5 – Nell'area contrassegnata dalla sigla **01PE01** è ammessa l'attività esistente del Circolo ricreativo.

1.6 – Nell'area contrassegnata dalla sigla **03PE01** è ammessa la destinazione residenziale sulla parte di fabbricati già riconosciuti come tali alla data di adozione del presente progetto definitivo e per i quali valgono le modalità di attuazione di cui all'art. 16 "aree residenziali esistenti".

### **2. Tipologia e modalità di intervento.**

2.1 - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.

2.2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

2.3 - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già determinate dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione; qualsiasi intervento dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.

L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.4 - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area.

### **3. Parametri e indici**

3.1 – Ampliamento con i seguenti indici:

- Sul** - superficie utile linda: ..... fino al 50%  
delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.
- Sul** - superficie utile linda: ..... fino a mq. 150  
per 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.
- Ut** - indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --
- Uf** - indice di utilizzazione fondiaria: ..... mq./mq. --
- Rc** - rapporto di copertura: ..... % 50  
compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi
- Hm** - altezza massima di edificazione fuori terra: ..... m. 9,00  
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.)
- Np** - numero piani fuori terra: ..... n. --
- Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: ..... m. 10,00  
o ribaltamento fronte più alto
- Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00  
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile
- Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00  
e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR

### **4. Assetto Qualitativo.**

4.1. – Per gli insediamenti esistenti, le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Le cause di danno, inquinamento e molestia dovranno essere eliminate con la predisposizione di ogni strumento idoneo ed efficace, a seguito di apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui da essa stabiliti. Scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate, o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, oggetto di rilocalizzazione.

4.2 – Per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria e una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le direzioni preferenziali di ampliamento per uniformare l'aspetto formale del costruito, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili, l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero

Norme di Attuazione

- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale
- ✓ *la limitazione dell'utilizzo di ampie superfici vetrate negli interventi edilizi, al fine di evitare criticità per l'avifauna.*

## **Art. 22 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali**

### **di riordino e di completamento**

**PC**

Le zone normate nel presente articolo sono costituite dalle aree, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

#### **1. Destinazione d'uso**

1.1 - Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima: 60%:

- attività industriali e artigianali di produzione; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi, servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione).
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi;

1.2 - Sono considerate secondarie, con consistenza quantitativa massima: 40%:

- depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio, autorimesse.
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio; attività commerciali di vicinato limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, pubblici esercizi, esposizioni; attrezzature pubbliche di interesse generale.

1.3. Destinazioni d'uso incompatibili: alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso, centri commerciali, insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti alimentari e/o florovivaistici)

1.4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

#### **2. Tipologia e modalità di intervento**

2.1 - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, **ricostruzione**, completamento.

2.2 - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.

L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.3 - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti

### **3. Parametri quantitativi**

3.1 – Ampliamento e completamento con i seguenti indici::

<b>Sul</b>	superficie utile linda:	fino a mq. 150
	per 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 500.	
<b>Ut</b>	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq. --
<b>Uf</b>	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq. --
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura:	% 50
	compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi	
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione fuori terra:	m. 10,00
	salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.)	
<b>Np</b>	- numero piani fuori terra:	n. --
<b>Df</b>	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: o ribaltamento fronte più alto	m. 10,00
<b>Dc</b>	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile	m. 5,00
<b>Ds</b>	- distanze da strade: non inferiore a: e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR	m. 5,00

3.2 – Per le aree individuate come P.I.P. n.1 (02PC01-02 con P.I.P. approvato) e 03PC01 (con SUE approvato) sono ammessi gli interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.

3.3 – Le aree contrassegnate dalle sigle **01PC01 – 01PC03** sono assoggettate a permesso di costruire convenzionato, con modalità di intervento e parametri quantitativi e qualitativi di attuazione di cui al presente articolo.

### **4. Assetto qualitativo**

4.1 – Per gli interventi di ampliamento o di completamento sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria e una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antquinamento.
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- ✓ *la limitazione dell'utilizzo di ampie superfici vetrate negli interventi edilizi, al fine di evitare criticità per l'avifauna.*

## **Art. 23 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto**

PN

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione delle urbanizzazioni.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G., l'ambito normato dal presente articolo riguarda la nuova area industriale ["San Martino Nord \(PIP 4\)" e per l'area industriale San Martino \(PIP 5\)](#) ~~come individuata dalla "Variante in itinere 2012"~~, con caratteristiche e parametri definiti dalla [Revisione](#) di PRG e finalizzati alla realizzazione di un Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)

### **1. Destinazione d'uso.**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima: 70%

- attività industriali;
- attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
- residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

**1.2** - Sono considerate secondarie, con consistenza quantitativa massima: 30%

- attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività espositive;
- attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar e ristoranti;
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

**1.3** - Destinazioni d'uso incompatibili: alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea, centri commerciali, insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti alimentari e/o florovivaistici).

**1.4** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

## 2. Tipologia e modalità di intervento.I

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

**2.2** - L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Insediamenti Produttivi) ai sensi degli articoli 42 e 43 della L.R. 56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G.

**2.3** - ~~In sede di attuazione dell'area PIP 4 si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, pari al 20% della superficie territoriale, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici, con adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti, e centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.~~

**2.3 bis** - In sede di attuazione dell'area PIP 5 dovrà essere prevista la dotazione di aree a standards, comprensive delle opere di mitigazione e compensazione ambientale e paesaggistica per una superficie pari ad almeno mq. 20.000 come indicato nelle tavole grafiche di Piano.

**2.4** - ~~L'attuazione degli interventi per l'area PIP 4 è condizionata al rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo "Compatibilità ambientale di cui alle presenti norme", nonché alle indicazioni e disposizioni di cui all'Accordo di Pianificazione previsto dal Piano Territoriale Provinciale vigente e approvato con D.G.P. n. 505 del 23.12.2009 ed alle normative ed ai regolamenti vigenti per quanto riguarda le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.~~

**2.4 bis** - L'attuazione degli interventi per l'area PIP 5 è condizionata al rispetto delle prescrizioni di "Compatibilità ambientale" di cui alle presenti norme, ed al rispetto dei "Requisiti urbanistico-architettonici per la progettazione ecocompatibile" riportati al cap. 5 dell'allegato tecnico all'Accordo di Pianificazione (D.G.P. n. 505 del 23.12.2009) e parte integrante delle presenti norme di attuazione.

**2.5** - Dovrà essere garantita, ~~per l'area PIP 4~~, a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione del sistema viario di accesso e di distribuzione dei flussi di traffico interni all'insediamento, come da progetto definito e approvato nella relativa Conferenza dei Servizi e riportato sulle tavole di PRG. In ogni caso si dovrà prevedere un unico punto di immissione sulla S.S. n.229 a mezzo di apposita rotatoria stradale, che garantirà la possibilità di collegare con il nuovo sistema viario le aree produttive, terziarie e turistiche di nuova previsione ma anche la frazione San Martino, nonché favorire una efficace movimentazione del traffico interno e distribuzione degli spazi di sosta.

## 3. Parametri quantitativi

**3.1.2** – Nuova costruzione con i seguenti parametri:

**Sul** – superficie utile lorda: ..... fino a mq. 150

per 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 500.

**Ut** – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

**Uf** – indice di utilizzazione fondiaria: ..... mq./mq. --

**Rc** - rapporto di copertura: ..... % 40  
da conteggiare in base alla superficie territoriale

**Hm** - altezza massima di edificazione fuori terra: ..... m. 10,00  
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.)

**Np** - numero piani fuori terra: ..... n. --

**Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: ..... m. 10,00  
o ribaltamento fronte più alto  
per S.U.E. anche distanze inferiori comma 3, art. 9 D.M. 1444/68

**Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00  
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile

**Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00  
e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR

#### **4. Assetto Qualitativo e ambientale**

**4.1** – La predisposizione di S.U.E. dovrà definire un progetto urbano, con caratteristiche, ambientali e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

**4.2** – Per gli interventi di nuova costruzione sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria e una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- ✓ *la limitazione dell'utilizzo di ampie superfici vetrate negli interventi edilizi, al fine di evitare criticità per l'avifauna*

**4.3** – ~~Per l'area industriale "San Martino Nord" (P.I.P. n. 4), oltre alle prescrizioni di cui al punto 4.2 dovranno essere previsti, in accordo con l'Amministrazione e da definire attraverso la convenzione, interventi di compensazione ambientale da attuarsi al di fuori del perimetro dell'area che potrebbero riguardare il recupero dei fontanili, la realizzazione di interventi di formazione e/o miglioramento della rete ecologica lungo i corsi d'acqua Agogna e Sizzone (aree FAN), ecc. Dovranno inoltre essere adottate specifiche misure di contenimento dei consumi idrici e sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche per scopi idonei.~~

**4.3 bis** – Per l'area P.I.P. n. 5, oltre alle prescrizioni di cui al punto 4.2, dovranno essere previsti interventi di compensazione ambientale da attuarsi secondo i criteri di seguito riportati:

- ✓ Rimboschimenti compensativi

Per quanto riguarda le operazioni di rimboschimento devono essere previste tutte le operazioni di preparazioni del terreno (aratura del terreno, concimazione, erpicatura incrociata) Viene prevista la messa a dimora di 1.100 piante a ettaro, di cui 800 arboree e 300 arbustive. Tutte le piantine devono essere corredate da un biodisco pacciamante, e la fornitura e posa di protezioni individuali in materiale plastico stabilizzato (shelter). Per quanto riguarda la composizione specifica dei rimboschimenti, si deve fare ricorso a specie autoctone arboree quali: farnia, rovere, ciliegio selvatico, frassino, ecc. per le specie arbustive: nocciolo, fusaggin, sanguinella, corniolo, spincervino, biancospino, sambuco, rosa canina, perastro, pallon di maggio ecc.

- ✓ Vegetazione igrofila

Per il recupero delle aree naturalistiche lungo i corsi d'acqua, si deve fare riferimento a quanto riportato a proposito dei rimboschimenti per la preparazione dei terreni. Devono essere utilizzate specie autoctone; per lo strato arboreo: ontano nero, salix alba, populus alba, populus nigra, e fraxinus excelsior; per lo strato arbustivo: rubus caesius, humulus lupulus, viburnum opalus, brachipodium sylvaticum, solanum dulcamara, prunus padus, cornus sanguinea, filipendula ulmaria, lythrum salicaria, athyrium filix-femina

- ✓ Fasce tampone

## Norme di Attuazione

Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 mq, disposte su file o più distanziate 2 m, a quinconce; per quanto riguarda la composizione specifica vengono utilizzate le specie indicate per i rimboschimenti.

**Art. 24 - Norme per le aree turistiche: ricettive e alberghiere**

TA

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale interne al contesto urbano edificate e non edificate, in cui si localizzano interventi di tipo turistico ricettivi, di tipo alberghiero, con i relativi servizi ed accessori, od esterne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere turistico ricettivo, o da nuove previsioni che si intendono confermare.

**1. Destinazione d'uso**

1.1 - Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima: 70%:

- attività turistico ricettive (aziende alberghiere: alberghi, motel, residenze turistico alberghiere, ecc.) secondo la classificazione della L.R. 15/1995, convivenze comunitarie, attività ricreative e pubblici esercizi in genere, centro congressi
- residenze ad uso del titolare e/o del custode; case di riposo; servizi pubblici in genere di interesse collettivo

1.2 - Sono considerate secondarie, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- attività commerciali al dettaglio di vicinato al servizio degli usi ammessi; uffici pubblici e privati, funzioni amministrative e direzionali, creditizie, assicurative, tecniche, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo; attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva
- attrezzature pubbliche di interesse generale, attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone, depositi; autorimesse private al servizio degli attrezzature ricettive, impianti privati per il gioco e lo sport.

1.3. Destinazioni d'uso incompatibili: industrie e laboratori artigianali di produzione, centri commerciali; insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.

**2. Tipologia e modalità di intervento**

2.1 Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, **ricostruzione e sostituzione**, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione con previsione di Strumento Urbanistico Esecutivo ([Piano Inserimenti Produttivi per il SUE n.2](#))

2.2 Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.

L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.3 In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle attrezzature al servizio delle attività direzionali, commerciali e artigianali.

Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari ad 1 posto auto per ogni camera o appartamento disponibile.

In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro dell'area, si potrà agire come previsto per le attività terziarie

**2.4** – L'attuazione degli interventi di cui all'ambito ricettivo-alberghiero di nuova previsione (**SUE n. 11**) è condizionata al rispetto delle prescrizioni di “Compatibilità ambientale ed acustica” di cui alle presenti norme, nonché alle seguenti regole di intervento:

- la realizzazione del sistema viario di accesso e di distribuzione dei flussi di traffico interni all'insediamento, come da progetto definito ed approvato nella relativa Conferenza dei Servizi e riportato sulle tavole di PRG. In ogni caso si dovrà prevedere un unico punto di immissione sulla S.S. n.229 a mezzo di apposita rotatoria stradale, che garantirà la possibilità di collegare con il nuovo sistema viario le aree produttive, terziarie e turistiche di nuova previsione ma anche la frazione San Martino, nonché favorire una efficace movimentazione del traffico interno e distribuzione degli spazi di sosta.
- le costruzioni dovranno rispettare le fasce di rispetto di carattere idrogeologico nei confronti dei corsi d'acqua preesistenti.

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1.1 – Ampliamento e completamento con i seguenti indici**

<b>Sul</b> – superficie utile linda:.....	fino a mq. 120
per 1 abitazione, del titolare o del custode o del personale addetto, con vincolo pertinenziale all'attività.	
<b>Uf</b> – indice di utilizzazione fondiaria:.....	mq./mq. 0,70
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	% 60
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra: .....	m. 10,50
<b>Np</b> - numero piani fuori terra:.....	n. 3
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: .....	m. 10,00 o ribaltamento fronte più alto
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m. 5,00 in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:.....	m. 5,00 e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F)

#### **3.1.2 – Nuova costruzione per le aree soggette a S.U.E. con i seguenti indici :**

<b>Sul</b> – superficie utile linda:.....	fino a mq. 120
per 1 abitazione, del titolare o del custode o del personale addetto, con vincolo pertinenziale all'attività.	
<b>Ut</b> – indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq. 0,50 0,60
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	% 50
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra: .....	m. 13,00
<b>Np</b> - numero piani fuori terra:.....	n. 4
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: .....	m. 10,00 o ribaltamento fronte più alto
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m. 5,00 in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:.....	m. 5,00 e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F)

#### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** - Gli interventi, dovranno tendere alla realizzazione di un nuovo organismo urbano con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto territoriale e naturale circostante e dovranno essere definiti da un "progetto urbano" con caratteristiche, architettoniche e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi chiusi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesistico, l'arredo urbano e la connessione con il preesistente. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

*Dovrà altresì essere limitato l'utilizzo di ampie superfici vetrate negli interventi edilizi, al fine di evitare criticità per l'avifauna.*

**4.2** - La composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.

Dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente.

**4.3** - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino.

Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

**4.4.** Per all'ambito ricettivo-alberghiero di nuova previsione (**SUE n. 11**), oltre alle prescrizioni di cui ai punti precedenti dovranno essere previsti, in accordo con l'Amministrazione e da definire attraverso la convenzione, interventi di compensazione ambientale da attuarsi anche al di fuori del perimetro dell'area che potrebbero riguardare il recupero dei fontanili, la realizzazione di interventi di formazione e/o miglioramento della rete ecologica lungo i corsi d'acqua Agogna e Sizzone (aree FAN), ecc. Dovranno inoltre essere adottate specifiche misure di contenimento dei consumi idrici e sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche per scopi idonei.

## **Art. 25 - Norme per le aree turistiche sportive**

TS

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree in margine al contesto urbano, situate in località C.na Pollini e destinate ad insediamenti a carattere *privato* sportivo, ricreativo, per usi turistici e terziari di servizio, in cui si localizzano interventi di recupero e nuovo impianto compatibili con la tutela naturale e la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree turistiche sportive si distinguono in:

- **SUE n. 9** area per attività sportive all'aperto e in struttura coperta, con attrezzature e campi per attività sportive situate in prossimità della C.na Pollini.

~~— 03TS02 area per attività sportive equestri e ricovero animali in località S. Antonio.~~

### **1. Destinazione d'uso.**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima: 70%

- attività sportive, ricreative: all'aperto quali piscine, benessere e fitness, campi di tennis, di pallavolo e pallacanestro, maneggi e campi per gli sport equestri, campi di calcio; o al coperto quali palestre e strutture per attività sportive in genere ecc,
- attività di servizio e spogliatoi, locali ricreativi, ristoranti, bar;
- residenze ad uso custodia e sorveglianza;
- servizi pubblici in genere;

**1.2** - Sono considerate secondarie, con consistenza quantitativa massima: 30%

- attività amministrative e direzionali;
- attività commerciali al dettaglio al servizio degli usi ammessi;
- attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alle strutture sportive;
- attrezzature pubbliche di interesse generale.

**1.3** - Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso tra quelle ammesse secondarie.

**1.4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali quali: autorimesse, magazzini e depositi al servizio delle attrezzature sportive.

### **2. Tipologia e modalità di intervento.**

**2.1** Le tipologie di intervento avranno carattere di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, per gli edifici esistenti;

- nuova costruzione per i nuovi edifici

L'ambito **SUE n. 9** dovrà essere soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo.

**2.2** – I relativi progetti dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'articolo "compatibilità ambientale ed acustica " delle presenti Norme di attuazione e ai disposti dell'art. 2.6 delle NDA del P.T.P. in quanto "aree soggette a Piano Paesistico Provinciale"

**2.3** *In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle attrezzature al servizio delle attività insediate, ai sensi della vigente normativa.*

### **3. Parametri quantitativi**

**3.1** - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

#### **3.2 – Nuova costruzione con i seguenti indici :**

<b>Sul</b> – superficie utile linda:.....	<b>esistente</b>
per il recupero dei fabbricati esistenti per abitazione per custode o sorvegliante e/o uffici annessi all'attività sportiva	
<b>Ut</b> – indice di utilizzazione territoriale .....	mq./mq. 0,10
per le nuove consistenze fabbricative di tipo turistico-sportivo	
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	% 30
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra:.....	m. 6,00
<b>Np</b> - numero piani fuori terra:.....	n. 1
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: .....	m. 10,00
o ribaltamento fronte più alto	
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m. 5,00
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile	
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:.....	m. 5,00
e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto	

### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** - Gli interventi, devono tendere alla realizzazione di un "nuovo organismo urbano" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto paesaggistico e naturale circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il contesto preesistente. *Dovrà altresì essere limitato l'utilizzo di ampie superfici vetrate negli interventi edilizi, al fine di evitare criticità per l'avifauna.*

**4.2** - I parcheggi a servizio delle strutture e degli impianti sportivi, devono essere reperiti in apposita area per servizi, inserite in zone boschive tali da garantire l'isolamento acustico e visivo, curando il mantenimento selettivo degli esemplari arborei migliori, ove esistenti, ed utilizzando materiali idonei alla crescita spontanea dell'erba sottostante (elementi forati autobloccanti).

**4.3.** - Nelle aree libere, non direttamente asservite agli impianti sportivi ed alle attrezzature, per mantenere lo stato naturale ed il verde sportivo sono ammessi interventi di: manutenzione naturalistica e tutte le operazioni agrosilvoculturali tendenti alla risistemazione del piano di campagna secondo l'andamento originario; possono essere consentite le opere di modifica dell'andamento e dell'accivitá del suolo, a condizione che siano raccordate con il terreno esistente all'intorno e non siano contrastanti con la morfologia del terreno; sono ammessi interventi mirati alla sostituzione di specie inadeguate (pino strobo, pioppo canadese, robinia pseudoacacia) con specie consone al territorio; sono consentite estensioni di parti a prato, anche destinate ad usi sportivi e del tempo libero; possono essere previsti percorsi pedonali e manufatti funzionali all'accessibilità dei luoghi, sia di tipo pedonale che per i mezzi di lavoro agricolo-forestale; sono ammesse opere di modifica del piano di campagna, finalizzate alla creazione di zone umide e specchi d'acqua, a condizione che il risultato finale sia perfettamente inserito nell'orografia naturale.

**Art. 26 - Norme per le aree commerciali: esistenti**

TE

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, interne ed esterne al contesto urbano, destinate ad usi di tipo terziario, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi commerciali e direzionali, che si confermano nella loro ubicazione, senza comportare dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

**1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima: 70%:

- : attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato o secondo le prescrizioni dell'articolo delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività espositive; residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;
- attività amministrative e direzionali; attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi

**1.2** - Sono considerate secondarie, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- attività artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, non nocive, non moleste né rumorose, compatibile con il contesto; attività e servizi di interesse comune socio-culturale
- attrezzature pubbliche di interesse generale

**1.3.** Destinazioni d'uso incompatibili: industrie e laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di quelli direttamente connessi con l'attività commerciale), insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.

**2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, **sestituzione**, per gli edifici esistenti; completamento.

**2.2** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

**2.3** - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.

L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**2.4** - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle attrezzature al servizio delle attività direzionali, commerciali e artigianali.

Per il commercio al dettaglio, lo standard urbanistico delle aree per servizi è stabilito nella misura del 80% della superficie londa di pavimento di cui è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" (50% del totale dei posti a parcheggio, dove ciascun posto auto, situato al piano di campagna, è pari a mq. 26,

comprendivi della viabilità interna e di accesso), applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.

Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fonciaria a tale scopo destinata.

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1 – Ampliamento e completamento con i seguenti indici :**

<b>Sul</b> – superficie utile linda:	..... fino a mq. 120
per 1 abitazione, del titolare o del custode o del personale addetto, con vincolo pertinenziale all'attività.	
<b>Ut</b> – indice di utilizzazione territoriale:	..... mq./mq. --
<b>Uf</b> – indice di utilizzazione fonciaria:	..... mq./mq. 0,70
<b>Rc</b> - rapporto di copertura:	..... % 50 al netto delle aree da destinare a servizi
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra:	..... m. 10,50 salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica
<b>Np</b> - numero piani fuori terra:	..... n. --
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	..... m. 10,00 o ribaltamento fronte più alto
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	..... m. 5,00 in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:	..... m. 5,00 e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR

### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** - Gli interventi devono tendere alla realizzazione di un "nuovo organismo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

**4.2** - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali o ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.

**4.3** - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino.

Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

*Dovrà altresì essere limitato l'utilizzo di ampie superfici vetrate negli interventi edilizi, al fine di evitare criticità per l'avifauna.*

**Art. 27 - Norme per le aree commerciali di completamento**

TC

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, interne ed in margine al contesto urbano, a carattere commerciale, di completamento per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi terziari commerciali e produttivi, secondo un progetto urbano di nuovo organismo urbano, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

**1. Destinazione d'uso.**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima: 70%:

- attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato e per medie strutture;
- attività amministrative e direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;
- attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali ammessi;

**1.2** - Sono considerate secondarie, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- attività artigianale di produzione a livello medio e piccolo locale e di servizio, non nocive, non moleste né rumorose;
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
- attività e servizi di interesse comune socio-culturale;
- attrezzature pubbliche di interesse generale.

**1.3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

**2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione con previsione di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano esecutivo convenzionato)

**2.2** – Per l'area individuata come S.U.E. n.8 (02TC01-L2 Fontaneto-Cureggio) sono ammessi gli interventi secondo le previsioni di cui al P.R.G. vigente (variante parziale n. 2/2009 approvata) di cui si confermano e valgono gli indici e le prescrizioni normative. Inoltre si confermano per l'area in oggetto le prescrizioni di cui al P.U.C. approvato con D.C.C. del 26.04.2010

**3. Parametri quantitativi**

**3.2** - Nuova edificazione con i seguenti indici:

**Sul** – superficie utile lorda: ..... fino a mq.120  
per 1 abitazione, del titolare o del custode o del personale addetto, con vincolo pertinenziale all'attività.

**Ut** – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. 0,80

**Uf** – indice di utilizzazione fondiaria: ..... mq./mq. --

**Rc** - rapporto di copertura: ..... % 50  
al netto delle aree da destinare a servizi

**Hm** - altezza massima di edificazione fuori terra: ..... m. 14,00  
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità  
attraverso idonea documentazione tecnica

**Np** - numero piani fuori terra: ..... n. --

**Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: ..... m. 10,00  
o ribaltamento fronte più alto

**Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00  
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze  
inferiori, nel rispetto del codice civile

**Ds** - distanze da strade: non inferiore a:..... m. 5,00  
e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR

#### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** - Gli interventi, dovranno tendere alla realizzazione di un nuovo organismo urbano con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto territoriale e naturale circostante e dovranno essere definiti da un "progetto urbano" con caratteristiche, architettoniche e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi chiusi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesistico, l'arredo urbano e la connessione con il preesistente. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

**4.2** - La composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.

Dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente.

**4.3** - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino.

Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

**4.4** – Per gli interventi di nuova costruzione è prescritta, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria e una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antquinamento.
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

*Dovrà altresì essere limitato l'utilizzo di ampie superfici vetrate negli interventi edilizi, al fine di evitare criticità per l'avifauna.*

## **Art. 28 - Area terziaria-direzionale per l'insediamento di funzioni**

### **attinenti la ricerca e la formazione**

#### **“Parco per l’innovazione tecnologica”**

**TD**

La presente normativa si applica all’ambito urbanistico situato a nord del territorio comunale, lungo la SP 229 al confine con il Comune di Borgomanero, denominato **SUE n. 10** e nella quale si prevede l’insediamento di funzioni terziarie direzionali per la ricerca e la formazione a supporto del sistema produttivo locale. L’area era già individuata dal vigente PRG con destinazione terziaria - commerciale, con relativo PIP approvato e del quale sono scaduti i termini di attuazione.

La realizzazione, secondo le caratteristiche del “parco tecnologico” dovrà seguire i criteri più attuali di progettazione sostenibile e regole restrittive di contenimento energetico da sviluppare seguendo un progetto attento all’inserimento e alla connessione con il contesto ambientale, in rapporto con le aree boscate esistenti, con l’aspetto paesaggistico e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

#### **1. Destinazione d’uso.**

**1.1** - Sono considerate destinazioni principali, con consistenza quantitativa minima: 70%:

- attività terziarie-direzionali per la ricerca, la formazione, l’incubatore di imprese (start-up), ecc.;
- attività congressuali e di servizio connesse alle strutture terziarie (ristorazione, intrattenimento ecc.)
- attività sportive e per il tempo libero connesse alle strutture terziarie;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

**1.2.** - Sono considerate destinazioni secondarie, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- attività commerciali (nei limiti della L.R. 28/99 s.m.i.) al servizio delle destinazioni proprie ammesse;
- residenze per servizi di custodia delle attività insediate;
- attrezzature, servizi e attività tecniche pubbliche e private di interesse generale
- attività agricole/forestali di tutela, giardini, parchi attrezzati e boschi.

#### **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione con previsione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

**2.2** - L’attuazione degli interventi di nuovo impianto è subordinata alla preventiva formazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. ([Piano Insediamenti Produttivi](#)), esteso all’ambito individuato nella tavola di P.R.G. Sulle tavole di P.R.G. sono individuate a titolo indicativo le aree di concentrazione dell’edificazione, le aree per servizi pubblici, le aree di carattere ambientale.

**2.3** - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards e attrezzature al servizio delle attività direzionali, in relazione ai minimi previsti dall’art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.. Le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi devono essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni. Dovrà essere definita in convenzione tra il soggetto attuatore e l’Amministrazione Comunale la realizzazione di aree pubbliche a servizio collettivo con caratteristiche di verde attrezzato e naturalistico, il sistema principale degli accessi dalla viabilità principale, il sistema dei collegamenti [con l’area produttiva P.I.P. n. 4 e](#) con il nucleo frazionale di San Martino.

**2.4** - Dovrà essere garantita, a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione del sistema viario di accesso e di distribuzione dei flussi di traffico interni all’insediamento, come da progetto approvato nella Conferenza dei Servizi e riportato sulle tavole di PRG. In ogni caso si dovrà prevedere [un unico punto di immissione sulla S.S. n.229 a mezzo di apposita rotatoria stradale](#), una [viabilità](#) che garantirà la possibilità di collegare con il nuovo sistema viario le aree [produttive](#), terziarie e turistiche di nuova previsione ma anche la frazione San Martino, nonché favorire una efficace movimentazione del traffico interno e distribuzione degli spazi di sosta.

**2.5** Sono consentiti, nelle aree asservite ai fabbricati e per servizi pubblici, volumi pertinenziali alle destinazioni ammesse totalmente interrati, con conseguente sistemazione del piano campagna e ripristino naturalistico.

**2.6** – L'attuazione degli interventi è condizionata dal rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo "Compatibilità ambientale ed acustica" di cui alle presenti norme, nonché le indicazioni e disposizioni di cui alle normative ed ai regolamenti vigenti per quanto riguarda le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:**

<b>Sul</b> – superficie utile linda:.....	..... fino a mq. 120
per 1 abitazione, del titolare o del custode o del personale addetto, con vincolo pertinenziale all'attività.	
<b>Ut</b> – indice di utilizzazione territoriale:.....	..... mq./mq. 0,80
<b>Uf</b> – indice di utilizzazione fondiaria: .....	..... mq./mq. --
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	% 50 al netto delle aree da destinare a servizi
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra: .....	m. 12,00 salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica
<b>Np</b> - numero piani fuori terra:.....	n. --
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: .....	m. 10,00 o ribaltamento fronte più alto
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m. 5,00 in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:.....	m. 5,00 e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR

### **4. Assetto qualitativo e ambientale.**

**4.1** - Il "Parco per l'innovazione tecnologica" ha come finalità l'insediamento di strutture atte ad ospitare un centro ricerca, un incubatore per le piccole e medie imprese, spazi per sedi e uffici di piccole aziende, per la formazione e per attività congressuali, il tutto inserito in un'ampia area verde con funzione di parco attrezzato e di mantenimento e miglioramento del sistema naturalistico preesistente, con il concetto del "bosco urbano".

**4.2** - Si rende opportuno un progetto urbano, attento all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale e paesaggistico, tipologicamente e funzionalmente espressivo degli obiettivi di:

- sviluppo di un polo per l'innovazione tecnologica per attività terziarie di ricerca, direzionali, formazione, congressuali e per servizi privati di interesse collettivo (area di Concentrazione Edificato - 02TD01-02)
- previsione di servizi ed attrezzature anche di uso pubblico limitrofe e funzionali all'abitato di Fontaneto d'Agogna, con previsione di parcheggi pubblici, percorsi ciclabili, area verdi attrezzate, (area Servizi Pubblici – SA)
- conservazione e miglioramento della continuità di superficie boschiva, con interventi di compensazione ambientale nell'Area di Interesse Naturalistico (SA)

**4.3** – Per l'attuazione del Parco per l'innovazione tecnologica" (**SUE n. 10**), oltre alle prescrizioni di cui ai punti precedenti dovranno essere previsti, in accordo con l'Amministrazione e da definire attraverso la convenzione, interventi di compensazione ambientale da attuarsi al di fuori del perimetro dell'area che potrebbero riguardare il recupero dei fontanili, la realizzazione di interventi di formazione e/o miglioramento della rete ecologica lungo i corsi d'acqua Agogna e Sizzone (arie FAN), ecc. Dovranno inoltre essere adottate specifiche misure di contenimento dei consumi idrici e sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche per scopi idonei.

**4.4 -** Per gli interventi di nuova costruzione sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio. Il progetto delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico dovrà armonizzare le opere previste ai valori dell'intorno ambientale e naturalistico, illustrando i trattamenti per la salvaguardia ed il ripristino degli impianti vegetali e le cautele osservate per l'inserimento dei manufatti nel paesaggio circostante.

La manutenzione delle aree libere deve essere effettuata con criteri naturalistici

✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero

✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.

✓ Le nuove consistenze fabbricative ammesse devono essere disciplinate con criteri progettuali uniformati ad un corretto inserimento ambientale e ad una adeguata integrazione nel contesto insediativo e naturalistico, nonché rispettare le norme vigenti in termini di sostenibilità e risparmio energetico e criteri di progettazione biocompatibile:

✓ I caratteri tipologici, formali e materiali dovranno riguardare nel complesso: la coerenza e l'armonia con la tradizione dell'architettura locale e con il contesto naturale, l'integrazione plurifunzionale, l'organizzazione reciproca dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi ciclabili e pedonali aggiuntivi e le caratteristiche ambientali – geomorfologiche del sito, l'inserimento paesaggistico e l'arredo urbano.

*Dovrà altresì essere limitato l'utilizzo di ampie superfici vetrate negli interventi edilizi, al fine di evitare criticità per l'avifauna.*

**Art. 29 - Norme per le aree agricole****H - HI**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole zootecniche e forestali, sia a scopo produttivo, che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio: colture orticole o floricole, prati, boschi, inculti produttivi, attività agricole, pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

**H: aree produttive agricole;**

**HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree produttive agricole inedificabili.**

**1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali:

- attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- residenza rurale.

**1.2** - Sono considerate secondarie:

- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario; impianti di interesse generale; servizi pubblici
- residenza esistente e residenza per riutilizzazione edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

**1.3** - Destinazioni d'uso incompatibili: industrie e laboratori artigianali di produzione, ad eccezione di quelli direttamente connessi con attività agricole zootecniche.

**1.4** - La "Carta degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali" costituisce il primo riferimento per la classificazione di tali suoli, fermo restando che, per quanto concerne l'applicazione delle norme e l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto o in progetto, anche a seguito di cambiamenti culturali ai sensi dell'art. 25, comma 18° della L.R. 56/1977.

**1.5** - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di permesso di costruire per familiari ed eredi).

**1.6** - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.

**2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, **ricostituzione**, per gli edifici esistenti; completamento e nuova costruzione.

**2.2** - Nelle aree boscate e nelle aree HI, agricole inedificabili, sono escluse le nuove edificazioni; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminative ed orticole, esclusi capannoni o simili.

**2.3** - Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, accatastati e/o autorizzati anche se non individuati come tali nelle tavole di Piano, potranno essere riutilizzati ad usi residenziali, anche per non addetti alla conduzione dei fondi e ai non imprenditori agricoli, nonché ad usi agrituristici o produttivi, limitatamente questi al servizio delle attività agricole zootecniche, e forestali.

Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile londa residenziale preesistente, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con

adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali e senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.

Sarà quindi altresì ammesso il recupero degli spazi, interni alla configurazione tridimensionale di contorni e di limiti geometrici, dei fabbricati rurali non abitativi, per l'ampliamento di una unità abitativa o la realizzazione di una ulteriore unità abitativa rispetto a quelle esistenti, fino a mq. 150 per ogni singola unità e con la conseguente demolizione della parte eccedente inutilizzata. Nel caso di edifici diroccati è ammessa la ricostruzione secondo l'ingombro planimetrico definito sulle cartografie catastali o rilevabili in situ.

Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica; non e' consentita la formazione di nuove strade di accesso, salvo quelle di cantiere con autorizzazione temporanea e obbligo al successivo ripristino.

In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

**2.4 - Per il recupero a fini residenziali dei rustici si fa anche riferimento alla L.R. 9/03.**

**2.5 - In caso di dismissione di fabbricati rurali non abitativi da aziende agricole attive, eventuali nuove costruzioni aggiuntive, dovranno essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno tre anni.**

**2.6 - I nuclei insediativi frazionali di antica origine agricola e le annesse aree di pertinenza, potranno essere riutilizzati, con la destinazione di: residenza di tipo generale, stabile e stagionale, bed and breakfast e agriturismo, servizi pubblici; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi.**

Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale preesistente. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.

Sarà quindi altresì ammesso il recupero degli spazi, interni alla configurazione tridimensionale di contorni e di limiti geometrici, dei fabbricati rurali non abitativi.

Gli interventi di recupero avranno per finalità il mantenimento delle tipologie edilizie e il miglioramento della qualità abitativa come specificato nelle prescrizioni di Assetto Qualitativo.

**2.7 - Per i vecchi edifici sorti come residenziali non agricoli in area impropria valgono, per le sole parti fabricative, le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui alle presenti norme.**

**2.8 - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli, anche a servizio degli edifici, limitati mq. 12 di superficie. Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.**

**2.9 - Nelle aree agricole, compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali e di accesso alle emergenze, anche se non rappresentate sulle tavole di Piano, che presentino una superficie minima rispondente ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975; la progettazione delle strade dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modifica della morfologia del suolo. Le strade private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche.**

**2.10 - I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal PRG con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale.**

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1.1 – Nuova edificazione per abitazioni rurali con i seguenti indici:**

ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77

**Sul** – superficie utile lorda: ..... mq. --

**Ut** – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

**Uf** – indice di utilizzazione fondiaria: ..... mq./mq. --

**Df** – indice di densità fondiaria:

per terreni a colture protette in serre fisse mc./mq. 0,06

per terreni a colture orticole o floricole specializzate mc./mq. 0,05

per terreni a colture legnose specializzate mc./mq. 0,03

per terreni a seminativo e prato mc./mq. 0,02

per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad mc./mq. 0,01

aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda

per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, con mc./mq. 0,001  
abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire. In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

**Rc** - rapporto di copertura: ..... % 30

della superficie direttamente asservita

**Hm** - altezza massima di edificazione fuori terra: ..... m. 6,50

**Np** - numero piani fuori terra: ..... n. 2

**Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: ..... m. 10,00

**Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00

in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile

**Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00

e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR

#### **3.1.2 – Nuova edificazione attrezzature rurali con i seguenti indici:**

ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77: fabbricati al servizio dell'attività agricola (produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione) quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassifabbricati

**Sul** – superficie utile lorda: ..... mq. --

**Ut** – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

**Uf** – indice di utilizzazione fondiaria: ..... mq./mq. --

**Df** – indice di densità fondiaria: ..... mq./mq. --

**Rc** - rapporto di copertura: ..... % 30

calcolato sul lotto o lotti contigui di insistenza, comprese le consistenze residenziali

**Hm** - altezza massima di edificazione fuori terra: ..... m. 8,00

salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m. 5,00

**Np** - numero piani fuori terra: ..... n. 2

**Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: ..... m. 10,00

**Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00

per le strutture e gli impianti tecnologici, la distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza raggiunta

**Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00

e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR

**3.1.3** - Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:

- ✓ titolo per i permessi di costruire
- ✓ mantenimento della destinazione agricola
- ✓ cambiamenti di classi di colture
- ✓ trasferimento delle cubature
- ✓ atto di impegno
- ✓ computo dei volumi
- ✓ utilizzazione degli appezzamenti

**3.1.4** – Nuova edificazione attrezzature per allevamenti con le seguenti distanze: m. 200

*dalle abitazioni esterne all'azienda agricola.*

**3.1.4.1** *Per gli insediamenti agricoli esistenti valgono le seguenti distanze:*

- allevamenti a **basso impatto** igienico sanitario

a carattere familiare o poderale (intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 100 ovini, 200 avicoli, 100 conigli:

**Df** - distanze tra fabbricati:

dalle abitazioni del proprietario .....	m.	<b>10,00</b>	<b>25,00</b>
dalle altre abitazioni di terzi .....	m.	<b>20,00</b>	<b>50,00</b>

**Dc** - distanze dai confini:

dagli abitati residenziali o produttivi e terziari .....	m.	<b>75,00</b>
--	----	--------------

**3.1.4.2** - allevamenti a **medio alto impatto** igienico sanitario:

un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.000 conigli:

**Df** - distanze tra fabbricati:

dalle abitazioni del proprietario .....	m.	<b>20,00</b>	<b>25,00</b>
dalle abitazioni di tipo rurale .....	m.	50,00	
dalle case sparse di abitazione di tipo civile..... occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola	m.	100,00	

**Dc** - distanze dai confini:

degli abitati residenziali, produttivi o terziari .....	m.	<b>150,00</b>
---	----	---------------

**3.1.4.3** - Qualora si superino limiti precedenti, gli allevamenti sono considerati industriali intensivi, e non è ammessa la costruzione, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art. 25 L.R. 56/77.

**3.1.4.4** - Per le concime e vasche liquami le distanze sono le stesse previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.

**3.2** - Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, anche non contigui e in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 10; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia un'ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva.

**3.3** - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente inculti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.

**3.4** - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.

**3.5 -** Per le serre, in terreni a colture protette, realizzate con fondazioni fisse, il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%, con distanza minima dai confini di m. 5,00; dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.

Nelle aree a vivaismo intensivo situate all'interno del perimetro dei centri edificati, riportate sulle tavole di Piano, il rapporto di copertura è elevato al 50%.

**3.6 -** Le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-approvvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli inculti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 10 dal centro aziendale.

Le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere caratteristiche adeguate agli standard richiesti dalle vigenti normative sul benessere animale e sulle misure antinquinamento

#### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1 -** Sia nella riconversione che negli ampliamenti, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati agricoli, compresi i fabbricati per allevamenti dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediatrice originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.

*Dovranno essere rispettati criteri di inserimento ambientale e paesaggistico come la piantumazione sul perimetro dell'azienda con essenze arboree di alto fusto o arbustive autoctone.*

Quando le costruzioni sono eseguite con materiali e tipologie differenti da quelle caratteristiche degli edifici esistenti è richiesta una analisi di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- ✓ alternative e compensazioni e impatti positivi e negativi
- ✓ riduzione della visibilità e attenuazione di prospettive per i punti di vista
- ✓ interramento e/o terrapieni e- mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- ✓ elementi strutturali ricorrenti e uso dei colori.

**4.2 -** Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.

**4.3 -** Nelle aree agricole è fatto divieto di:

- ✓ impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, archi, volte, stipiti in pietra, lesene, stucchi, ecc.);
- ✓ sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- ✓ sostituire le coperture in pietra con materiale di diverse caratteristiche;
- ✓ eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- ✓ modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

**4.4 - Per il recupero degli edifici rurali valgono le seguenti prescrizioni:**

- ✓ Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.
- ✓ Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.
- ✓ Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale; il manto di copertura può essere in pietra, obbligatoriamente ove preesistente, oppure in coppi. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda dovranno essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente.
- ✓ I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.
- ✓ Le facciate dovranno essere eseguite utilizzando tecniche e materiali tipologici tradizionali, è ammesso l'intonaco, con grassello di calce o di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, per rasare le intercapedini delle pietre purché soltanto negli interstizi e non esteso a parti maggioritarie di facciata e con spessori molto contenuti; è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i buccati di tipo e granulometria variabile, i rivestimenti o i placcaggi in pietra o legno.
- ✓ Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario.
- ✓ Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con architravi in legno o pietra, mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata o eventuale contorno di pittura; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in ferro verniciato o in altro materiale di analogo aspetto.
- ✓ Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.
- ✓ Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, su mensole, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in semplice fattura in ferro lavorato o in legno.
- ✓ Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, dovranno essere realizzate in pietra.
- ✓ Le recinzioni sono ammesse se eseguite come tradizione locale in legno tipo staccionata o paletti e semplice rete metallica se in ambiti non edificati.

**5. La zona individuata come "Ex Area produttiva (comparto sud del PIP S. Martino) da sottoporre all'esecuzione di lavori di messa in sicurezza con successiva possibilità di riclassificazione in area produttiva di nuovo impianto (di cui alla D.C.C.n. 13 del 11.04.2007 di recepimento della D.G.R. n. 34-5718 del 3.04.2002 di approvazione del P.R.G.), viene riconosciuta come agricola con possibilità di riclassificazione a fini produttivi attraverso apposita Variante di P.R.G. e solamente a seguito della realizzazione e successivo collaudo delle opere di difesa spondale (di cui al relativo progetto redatto dallo Studio Geotecnologie di Caresanablot (VC) ed approvato dalle Autorità competenti)**

## **Art. 30 - Norme per aree funzionali ambientali:**

- di tutela per pregio paesistico “Riserva Orientata delle Baragge FA.P**
- di tutela per ambiti boscati FA.B**
- di tutela per ambiti naturalistici “Rete ecologica” FA.N**
- per giardini e verde privato FA.G**
- per ambiti urbani e pedonali FA.U**
- per parcheggi e verde privato a servizio delle attività ricettive FA.R**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo paesaggistico, naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

### **1. Destinazione d'uso**

#### **1.1 - Sono considerate prescrizioni d'uso principali:**

- **FA.U:** attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto
- **FA.G, FA.N, FA.R:** attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate.
- **FA.P:** attività agricola forestale che non modifichi lo stato dei luoghi

#### **1.2 - Sono considerate secondarie:**

- **FA.U:** servizi per verde pubblico; servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
- **FA.G:** attività esistenti.
- **FA.N:** servizi per verde pubblico; servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa; residenza esistente e residenza per riutilizzazione edifici rurali abbandonati,
- **FA.R:** parcheggi privati (massimo 30% della superficie fondiaria, limitata al 20% per l'intervento in località Molino Marco),

**1.3 -** Il P.R.G. individua in modo specifico le **Aree Boscate FA.B**, localizzate in riferimento a quanto risultante dagli elaborati di zonizzazione agroforestale (redatti dallo Studio Associato Silva di Novara, dott. Mattia Busti), facente parte degli allegati tecnici del Piano, e uniformate nelle categorie normative, riferite alla legislazione vigente.

**1.4. –** Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole (H) o funzionali di rispetto (FR), possono esserci sovrapposizioni di classificazioni di aree boscate, ancorché percorse o danneggiate dal fuoco, e quelle sottoposte a vincoli di rimboschimento, in riferimento e per gli effetti di cui all'articolo 146, comma 1, lett. g) D.Lgs. 42/04. In tali ambiti le limitazioni di cui alla L.R. 4/2009, hanno carattere ed efficacia prevalente rispetto a quanto riportato nella normativa d'area, fermo restando il riferimento alla L.R. 45/89, art. 1 comma 2, per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923, che comportano modifica e/o trasformazione d'uso del suolo.

Laddove risulti la sola classificazione di area boscata FA.B, sono ammessi gli interventi del seguente paragrafo.

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale; ristrutturazione e demolizione

**2.2** - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete. La costruzione di bassi fabbricati accessori è ammessa solo per deposito attrezzi agricoli, alle condizioni di cui all'articolo di Metodologia Costruttiva. **Per le aree FA.R valgono le prescrizioni di cui ai commi 2.9 e 3.2**

**2.3** – Nelle aree FA è ammesso il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle forme, dimensioni, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito.

**2.4** - I manufatti di interesse storico e architettonico e le strutture viarie di valore documentario, quali cappelle o altre costruzioni vetuste, muri in pietra a secco, muri di contenimento, terrazzamenti, sentieri selciati, ecc., potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

**2.5** - Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di strutture di supporto per impianti tecnologici e di serre, a tunnel asportabili o fisso, entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli entro il limite di mq. 12 di superficie.

**2.6** - Nelle aree boscate (FA.B), fatti salvi i divieti di cui all'art. 30 della L.R. 56/1977 ed alla L.R. 4/2009 e le limitazioni ai sensi delle normative vigenti, sono in particolare ammessi gli interventi seguenti, precisando che la classificazione di area boscata costituisce esclusivamente vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/04:

- le opere previste dal Piano Territoriale o quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità; *gli interventi di compensazione e miglioramento forestale finalizzati alla formazione della Rete Ecologica*, le opere attinenti alla regimazione ed all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi e le captazioni sorgive; le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento ed al consolidamento dei versanti; le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti ad impianti di smaltimento rifiuti, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, a fondo naturale stabilizzato, non asfaltato, con larghezza massima della carreggiata (banchina e canaletta incluse) di m. 4, regolamentate e segnalate ai sensi delle norme vigenti; esse possono consentire lo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, il transito dei mezzi antincendio, la fruibilità (non motorizzata) a fini ricreativi;
- i percorsi pedonali e ciclabili, a fondo naturale stabilizzato, non asfaltato, interdetti al passaggio di veicoli a motore, opportunamente regolamentati e segnalati, con l'avvertenza che nella progettazione di tali percorsi dovrà essere data priorità al recupero della viabilità esistente ed alla realizzazione di percorsi ad uso misto (con finalità di servizio per le attività forestali e di fruizione pubblica), nel rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona; la viabilità dovrà avere densità limitata, rapportata alle effettive esigenze;

**2.7** - Il PRG individua in modo specifico l'area interessata dalla "Riserva naturale Orientata delle Baragge" istituita con L.R. n.° del 14/1/1992, costituita dalle aree indicate in cartografia con la sigla FA.P, per i quali è prescritta una particolare disciplina dell'uso del suolo e dell'edificabilità, onde garantire gli obiettivi di tutela dei valori naturalistici ambientali e storico culturale, nonché di fruizione sociale a fini ricreativi didattici, scientifici e culturali.

In tale area è vietato:

- a) aprire e coltivare cave di qualsiasi natura;
- b) aprire nuove discariche;
- c) esercitare attività venatorie: sono comunque consentiti gli interventi non costituenti attività venatoria e previsti dalla legge regionale 8 giugno 1989, n.36, con particolare riferimento alle catture;
- d) alterare e modificare le condizioni naturali di vita agli animali;
- e) danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, fatte salve le operazioni connesse alle attività

- agro-silvo-pastorali;
- f) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o scientifico che saranno definiti ed individuate dal Piano Naturalistico che dovrà essere redatto ed approvato secondo le procedure richiamate all'art. 25 della L.R. 22/3/1990, n.12;
  - g) esercitare attività ricreative e sportive con mezzi meccanici fuori strada.
  - h) costruire nuove strade ad ampliare le esistenti, fatte salve quelle necessarie allo svolgimento delle attività agricole.
  - i) effettuare interventi di demolizione di edifici o di costruzioni di nuovi edifici o strutture stabili o temporanee che possono alterare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 27 delle presenti N.T.A. relativamente all'impianto adibito a canile.

E' comunque consentito:

- a) svolgere attività agricole e provvedere agli interventi funzionali migliorativi e di qualificazione delle attività stesse che devono essere previsti dal Piano Naturalistico;
- b) effettuare gli interventi tecnici finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale previsti dalla L.R. 8/6/1989, n. 36, e richiamati alla lettera c) del precedente comma;
- c) effettuare tagli di boschi nei limiti consentiti e con le procedure previste dalla L.R. 4/9/1979, n. 57;
- d) eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e manufatti esistenti alla data dell'entrata in vigore della L.R. 14/1/1992, n.3; nonché gli interventi previsti all'art. 27 delle presenti N.T.A. relativamente all'impianto adibito a canile.

Fino all'approvazione del Piano Naturalistico della Riserva, ogni intervento di modifica dello stato attuale dei luoghi è sottoposto a preventiva autorizzazione al Presidente della Giunta Regionale.

All'approvazione del Piano Naturalistico della Riserva, le presenti specifiche norme saranno ritenute automaticamente modificate per quanto in contrasto con i contenuti del Piano medesimo che prevarranno su di esse.

**2.8** - Il PRG individua in modo specifico le aree prioritarie per la formazione della Rete Ecologica, recependo le previsioni cartografiche e normative del Piano Territoriale Provinciale (TAV. A Caratteri territoriali e paesistici e art. 2.8 delle NdA del PTP). In tali aree, individuate con la sigla FAN *e nelle aree FA.B*, oltre alle prescrizioni di cui al presente articolo valgono le indicazioni di cui alla "Rete ecologica della Provincia di Novara. Linee guida di attuazione".

**2.9** - Gli interventi nelle aree FA.R, ricadenti all'interno delle delimitazioni di proprietà di attività ricettive, condotte o da condurre principalmente a verde attrezzato con destinazione funzionale alle attività ricettive ad essa accorpate: verde e giardini, piantumazioni di alto fusto, parcheggio automezzi, piccoli laghi artificiali, fontane, piscine ecc.. si attuano mediante permesso di costruire convenzionato, ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i. Sono ammesse le opere di recinzione, percorsi e sistemazione degli accessi come prescritto al punto 4.5 dell'Assetto qualitativo.

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 – Ampliamento e completamento con i seguenti indici :**

<b>Sul</b> – superficie utile lorda: .....	mq. esistente
<b>Ut</b> – indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq. --
<b>Uf</b> – indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq. --
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	% --
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra: .....	m. esistente
<b>Np</b> - numero piani fuori terra:.....	n. --
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: ..... o ribaltamento fronte più alto	m. 10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m. 5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:..... e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR	m. 5,00

3.2 per le aree FA.R si applicano anche i seguenti parametri. Nuove costruzioni nei limiti seguenti:

- piscine entro terra, fontane, laghetti artificiali: superficie massima mq. 100
- fabbricati accessori: massimo mq. 50 di superficie coperta, altezza massima m. 2,50, distanze: vedi art. 7 lett. I2

#### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui all'articolo per le aree Residenziali di Carattere Ambientale e Storico Centro Storico, in merito a: elementi tipologici e strutturali, coperture, facciate, serramenti e rivestimenti.

**4.2** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

**4.4** - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

**4.5** - Le recinzioni ammesse nelle aree verdi sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligusto o lauro.

**4.6** - Non sono consentite alterazioni consistenti della modellazione e del disegno delle aree a parco o a giardino, anche per l'inserimento di manufatti ed attrezzi non emergenti dal piano di campagna o sotterranei; non sono consentite alterazioni consistenti della morfologia e dell'altimetria del suolo per le aree di pregio paesistico.

**4.7** – La posa di serre di tipo fisso o strutture di sostegno per pannelli fotovoltaici o simili comporta la previsione, in fase di permesso di costruire, di opportuni interventi di mitigazione degli impatti ambientali da realizzarsi attraverso la messa a dimora di bordure arboree e siepi arbustive realizzate con essenze autoctone, coerenti con il contesto.

**4.8** - Nelle aree FA.R è prescritta la totale permeabilità delle aree al netto delle superfici coperte ammesse. Per la realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata, nella fase di pianificazione esecutiva, un'analisi agronomica per individuare le specie arboreo-arbustive più idonee al contesto, rispettando quanto previsto dalla D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive.

In caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, occorre verificare che lo stesso non contenga elementi riproduttivi di specie alloctone esotiche, che possano vegetare ed insediare sul posto.

Dovrà essere prevista la sistemazione a verde delle aree perimetrali dell'ambito verso il margine agricolo, per una fascia di almeno 5m, piantumata con essenze autoctone arboree ed arbustive (come prevede la scheda d'ambito ambientale"), che si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità

Gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi con il contesto paesaggistico di riferimento, mediante la predisposizione di opportune opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Per garantire un corretto inserimento paesaggistico degli interventi, gli stessi saranno soggetti a preventivo parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo dovrà essere richiesto il parere della Soprintendenza in merito alla verifica di interesse archeologico.

## Norme di Attuazione

L'Amministrazione Comunale dovrà richiedere nella convenzione di attuazione dell'ambito opere di compensazione ecologica, finalizzate ad interventi di sistemazione ambientale, naturalistica e/o miglioramento di aree, versanti e/o sistemi spondali di corsi d'acqua, con specifico riferimento ai seguenti ambiti:

- zona boscata impianti sportivi via della Pace (fg. 5 mapp. 1183, 1184),
- fontanile San Martino, via della Fontana (fg. 3 mapp. 981, 566, 567),
- Torre del Mirasole, località Tapulino (fg 15 mapp. 303 ),

Il parametro di riferimento dovrà attestarsi al valore di 0,5 mq di area da compensare per ogni mq di area oggetto di trasformazione classificata come FA.R.

In alternativa alla realizzazione diretta delle opere di compensazione, è ammessa la monetizzazione con riferimento al valore economico degli interventi individuati dall'Amministrazione Comunale ed al relativo parametro quantitativo sopracitato.

## **Art. 31 - Norme per le aree funzionali di rispetto:**

**FR**

- per sponde fiumi, torrenti e sorgenti (**fontanili**)
- per viabilità e per ferrovie
- per ambiti cimiteriali e depuratori
- per elettrodotti e gasdotti

Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituita dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti vincolati.

In particolare, le aree funzionali di rispetto si distinguono in:

**FR.S:** per sponde fiumi, torrenti e sorgenti (**fontanili**);

**FR.V:** per viabilità;

**FR.C:** per ambiti cimiteriali e depuratori;

**FR.E:** per elettrodotti e gasdotti

Le delimitazioni del presente articolo valgono su tutte le aree, anche se non riportate in cartografia; in particolar modo per quanto riguarda la fascia dei territori contermini, ai torrenti e ai corsi d'acqua, le delimitazioni riportate in cartografia sono indicative e devono essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di richiesta di permesso di costruire.

Nel caso di prescrizioni specifiche diverse, vale quanto indicato nelle Tavole di P.R.G. con apposita linea tratteggiata.

### **Aree assoggettate alla disciplina della Decreto Legislativo n. 42/04.**

Le fasce di profondità di m. 150 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775, nonché le aree coperte da boschi, sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 42/04.

La delimitazione dei vincoli sulle tavole di P.R.G. ha valore indicativo; ogni atto di permesso dovrà prevedere la verifica della sussistenza di tali vincoli.

### **FR.S - Sponde dei torrenti, rii e sorgenti, pozzi, fontanili**

1 - Per i corsi d'acqua, nel combinato disposto di:

- ✓ R.D. 25.7.1904 n. 523, per quelli aventi sedime demaniale e per le acque pubbliche, anche all'interno dei centri abitati
- ✓ L.R. 56/77, art. 29, sono fissate fasce di rispetto, graficamente precise nelle planimetrie delle Tavole Geologiche, con l'integrazione della "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"

**1.1 - Torrenti Agogna, Sizzone, Lirone (Corsi d'acqua pubblici – Elenco acque pubbliche R.D. 1775/1933)**

E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a m. 10 ascritta alla classe IIIa. Tale fascia risulta di inedificabilità assoluta a norma dell'art. 96 del R.D.523/1904.

Per il torrente Agogna a tali fasce si aggiungono quelle del P.A.I. – P.S.F.F.

**1.2 Corsi d'acqua demaniali (doppia riga continua su cartografia Catastale)**

Per i seguenti corsi d'acqua: Cavo Borromeo, Fosso Maresca, Gora Doraggie, Roggia Rantano, Cavo Galeazza, Cavo Ferri, Canale di S. Martino, Roggia Molinara, Rio Strego, Rio Bolei, Rio (Rivo) Bonda, Roggia Isola, Rio Romenorio, Croso della Morte, Roggia Orciolo, Roggia Molino Marco, Cavo Adriano.

E' prescritta una distanza di rispetto di m. 10 metri a norma del R.D.523/1904 così differenziata :

(c) La porzione interna (a partire dalla sponda con larghezza 4 m.) risulta di inedificabilità assoluta (divieto di modifica morfologica).

(d) La porzione esterna alla precedente (da 4 m. dalla sponda sino a 10 m. dalla stessa) risulta di tutela parziale ovvero sono vietate le edificazioni ma sono ammesse opere di superficie e/o complementari quali recinzioni di tipo aperto od alberato, strade ed in generale interventi che non interagiscano negativamente con la dinamica del corso d'acqua (es. bassi fabbricati aperti su quattro lati).

### **1.3 Rii e cavi irrigui minori privati (riga tratteggiata su cartografia Catastale)**

E' prescritta una fascia di rispetto inedificabile di m. 5 da ciascuna sponda di cavi irrigui minori significativi.

**1.4** - Eventuali modifiche alle fasce di rispetto potranno essere condotte ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.R.G. n.14/LAP/PET dell'08/10/1998 e s.m.i.

Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n 523/1904, disciplina integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza.

### **1.5 – Pozzi, sorgenti, di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, fontanili:**

Dai pozzi idropotabili comunali, sede di prelievo del relativo acquedotto, sono previste le seguenti fasce di rispetto in ottemperanza al [D.P.R. 24.05.1989 n° 236 regolamento regionale n. 15/R-2006](#). L'ubicazione di tali captazioni è indicata sulle tavole urbanistiche di PRGC e sulla carta di Sintesi

▪ Area di tutela assoluta (art. 4), interna al cerchio di raggio 10 m. dal pozzo. Tale area risulta inedificabile e deve essere mantenuta libera da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc...)

▪ Area di rispetto (art. 6) :

- Pozzo "Cureggio" : interna al cerchio di raggio 200 m. dalla captazione.
- Pozzo "Incroci S.S. 229" e Pozzo "Cressa": fascia di rispetto primaria (Isocrona 60 gg. R= 65 m.) e fascia di rispetto secondaria (Isocrona 180 gg. R= 112,5 m.)

In tali zone sono vietate le seguenti attività:

- a) Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- b) Accumulo di concimi organici
- c) Dispersone nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
- d) Aree cimiteriali
- e) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- f) Apertura di cave e pozzi
- g) Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- h) Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- i) Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli
- j) Impianti di trattamento rifiuti
- k) Pascolo e stazzo bestiame
- l) Pozzi perdenti, fognature e collegamenti fognari non a tenuta stagna.

Le strutture esistenti, tra quelle elencate in precedenza, dovranno essere, quando possibile, spostate ricollocate al di fuori di tale area di rispetto.

In area di raggio 200 mt. dalle succitate attività di cui ai punti a) f) g) h) i) l) è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso idropotabile.

*Nota 1 : Le citate norme risultano valide fintantochè la captazione permane in attività*

*Nota 2 : Le distanze previste dalle precedenti fasce di rispetto potranno essere variate e talora ridotte in seguito ad opportuna richiesta dell'Amministrazione Comunale, supportata da idoneo studio idrogeologico, come previsto dall'art. 9 lett. F del citato D.P.R. e dalla D.G.R. 102-45194 del 26.04.1995*

### **1.6 Fontanili**

E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a m. 20 ascritta alla classe IIIa, relativa alla testata dei fontanili. La fascia relativa all'asta del fontanile risulta invece pari a m. 10, suddivisa come indicato precedentemente per i corsi d'acqua demaniali.

Per il fontanile inserito nell'area industriale a sud del casello A26, vale la specifica normativa inserita nel progetto urbanistico dell'area produttiva, cui si rimanda.

Tali indicazioni costituiscono una norma di salvaguardia dettata dalla tutela ambientale dell'opera stessa.

### **1.7 Distanze dall'orlo del terrazzo**

La linea di separazione tra le classi II e III di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" risulta ubicata a m 30 dell'orlo e dal piede di versante. Tale distanza risulta il limite di rispetto per l'edificazione di nuove strutture nei confronti del terrazzo.

L'ubicazione del limite di rispetto potrà essere precisata in sede di indagini specifiche su singoli lotti a norma D.M. 11.03.1988 - **D.M. 14 gennaio 2008** - D.P.R. 21 Dicembre 1999 n. 554.

La presente norma non si applica per fabbricati od opere accessorie qualora sia dimostrata la non interferenza con la stabilità del versante stesso, mediante le indagini di dettaglio sul singolo lotto a norma D.M. 11.03.1988 e **D.M. 14 gennaio 2008**.

*Tali indicazioni non si applicano per le aree comprese nella classe IIIb6, la cui delimitazione è affidata esclusivamente alla Carta di Sintesi*

## **FR.V. Viabilità**

**2.1** - Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradale esistenti e in progetto:

- **m. 60** per autostrade (**Tipo A** ex art.2 D.L.285/92)
- **m. 30** per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (**Tipo C** ex art.2 D.L.285/92)
- **m. 20** per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (**Tipo F** ad eccezione delle strade vicinali ex art.3 c.1 n. 52 D.L.285/92)
- **m:10** per le rimanenti strade (**Tipo F** ex art. 26 c. 2 lett. e D.P.R. 495/92).

**2.2** - Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 32 delle presenti Norme.

Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

**2.3** - Per gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre l'ottenimento di nulla-osta da parte dell'Ente gestore, prima del rilascio del permesso di costruire, per gli eventuali interventi ammessi e attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77.

### **FR.C. Cimiteri e Usi Civici**

**3.1** - Nel territorio comunale, ~~fatta eccezione per le zone con particolare situazione orografica per l'esistente assetto di abitati o edifici~~, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le distanze minime di *cui all'art. agli artt. 12 c. 2 n. 5bis, e 27 c. 5, 6, 6bis, 6ter, 6quater, 6 quinque della LR 56/77 ed alle disposizioni sanitarie di cui all'art. 338 del RD 27/7/1934 n. 1265 e della L 166/2002.*

- m. 150 dai cimiteri o come indicato nella cartografia di Piano.

~~Eventuali procedure di riduzione del vincolo, una volta ottenute le autorizzazioni previste dalle vigenti normative, potranno dare luogo ad un ridimensionamento della relativa fascia, con adeguamento di P.R.G.~~

Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

**3.2** - Per quanto riguarda le aree gravate da usi civici, le indicazioni riportate sulle tavole grafiche potranno essere oggetto di futura integrazioni, a seguito di completamento di procedure di accertamento, senza che ciò determini variante dello strumento urbanistico. *Per tali aree valgono i disposti della L n. 1766/1927 e L.R. n. 29 del 2.12.2009*

**3.3** – Nelle fasce di rispetto cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo quali chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche per servizi igienici, in quanto costruiti per iniziativa pubblica; è altresì consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree. Sono altresì ammessi ampliamenti dei cimiteri di pubblica realizzazione, *sempre nel rispetto delle norme riportate al precedente comma 3.1*

### **FR.E. Elettrodotti, Gasdotti e Depuratori**

**4.1** - La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l'ambito di applicazione dell'Allegato IV – punto 1.2 – della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977.

In tale ambito, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto, sono vietati tutti gli interventi che determinino l'aumento di carico antropico. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.

Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.

**4.2** - In applicazione del D.P.R. n. 1062/68, *D.P.C.M. 23.4.92, D.M. 29.5.2008 e D.P.C.M. 8.7.2003* le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, fatte salve diverse prescrizioni di leggi di settore, dovranno rispettare le distanze prescritte, che saranno indicate dal *gestore* nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione. *In merito alla presenza dell'impianto ad alta frequenza si prevede la formazione di specifico Regolamento Comunale per l'individuazione di tali impianti.*

**4.3** - Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.

## **5. Destinazione d'uso**

**5.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali: attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità

**5.2** - Sono considerate secondarie: servizi pubblici a verde; parcheggi pubblici; residenza esistente.

## **6. Tipologia e modalità di intervento**

**6.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia A e B, ampliamento e demolizione secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77;

**6.2** - Nelle aree funzionali di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.

**6.3** - Le fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale in aree funzionali di rispetto devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree agricole tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate senza preclusione alla visibilità. E' ammessa l'utilizzazione con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

**6.4** - Entro le fasce di arretramento stradale in aree funzionali di rispetto sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi.

**6.5** - Nel caso di rifacimento parziale, completamento e sostituzione di recinzioni esistenti o di costruzione di nuove recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti, è ammesso il mantenimento dell'allineamento.

## **7. Consistenza quantitativa**

**7.1** - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, delle superfici utili ove già esisteva tale destinazione o anche adibite a locali accessori, con l'esclusione di quelle in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77.

Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale preesistente, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni dei locali accessori. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica; non e' consentita la formazione di nuove strade di accesso, salvo quelle di cantiere con autorizzazione temporanea e obbligo al successivo ripristino.

In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

**7.2** - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.

**7.3** - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

## **8. Assetto Qualitativo.**

**8.1** - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti
- impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio
- attrezzature dei vari servizi d'urbanizzazione

## Norme di Attuazione

- impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.
- 8.2** - Nelle fasce di rispetto con vincolo di tutela paesaggistica, per l'attuazione dei progetti dovranno essere documentati gli elementi e le componenti di pregio ambientale e paesaggistico (morfologia dell'area, vegetazione, manufatti esistenti, esposizione e punti di percezione visiva del paesaggio circostante), e messe in atto idonee precauzioni per un adeguato inserimento nel paesaggio. Nel corso degli interventi dovranno essere eliminati i caratteri impropri o di degrado preesistenti sulle aree. Il progetto deve contemplare le modalità di concessione di passaggi e percorsi pubblici e d'uso pubblico, con particolare riferimento al divieto di interruzione di percorsi pubblici.
- 8.3** - Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

## **Art. 32 - Norme per le aree funzionali per**

### **Attrezzature Tecnologiche, Impianti Urbani**

### **Servizi Privati di Interesse Pubblico**

**FT**

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie.

#### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali:

- servizi ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale; strutture per la formazione, l'istruzione e la ricerca scientifica e culturale
- impianti urbani:
  - cimiteri e attrezzature inerenti
  - edifici e strutture funzionali a impianti di trasporto e depurazione dei rifiuti liquidi
  - edifici e strutture funzionali a pozzi, captazioni ed impianti della rete idrica
  - centrali e stazioni per produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
  - impianti tecnologici per le comunicazioni
  - attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci
  - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi.
  - impianti per la raccolta di materiali inerti e vegetali (area ecologica ECO)
  - impianti di distribuzione del carburante (DC)
  - canile (CAN)
  - area e strutture attrezzate per la sosta dei nomadi (SN)

**1.2** - Sono considerate secondarie:

- residenza necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività

#### **2.2. Tipologia e modalità di intervento. I**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

**2.2** - Il P.R.G. individua le aree destinate ad impianti urbani, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli per esse istituiti; le normative da applicare saranno quelle specifiche di settore.

**2.3** - Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 lettere c, d, e, g, s, v della L.R. 56/1977, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., eccezion fatta per le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

**2.5** – Negli appositi capitoli delle aree funzionali di rispetto, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti.

**2.6** - L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

**2.7** - La realizzazione di servizi da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 – Ampliamento e completamento con i seguenti indici :**

<b>Sul</b> – superficie utile linda:	..... mq.	--
Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi..		
<b>Ut</b> – indice di utilizzazione territoriale:	..... mq./mq.	--
<b>Uf</b> – indice di utilizzazione fondiaria:	..... mq./mq.	0,15
<b>Rc</b> - rapporto di copertura:	..... %	20
al netto delle aree da destinare a servizi		
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione fuori terra:	..... m.	7,50
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica		
<b>Np</b> - numero piani fuori terra:	..... n.	--
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	..... m.	10,00
o ribaltamento fronte più alto		
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	..... m.	5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:	..... m.	5,00
e secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto FR		

**3.2** Nell'area FT.SN, destinata alla "sosta dei nomadi", è ammessa la costruzione di strutture di servizio per la sosta (locale cottura per pasti caldi), piccoli depositi e servizi igienici per un massimo di 60 mq di Sul per ogni area individuata.

Dette strutture dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- copertura a falde inclinate con manto in laterizi;
- imposta della copertura a ml 3,00 dalla linea di spiccato;
- quota massima del colmo ml 4,00;
- almeno il 50% dell'area tenuta a superficie permeabile
- distanze secondo i parametri del presente articolo
- recinzioni ed accessi carrai secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale

La modalità d'attuazione sarà prevista mediante permesso di costruire e/o autorizzazione.

L'agibilità delle strutture sarà subordinata alla regolare esecuzione degli allacciamenti alle infrastrutture tecnologiche comunali e, per quanto relativo allo smaltimento delle acque reflue, alle vigenti prescrizioni dell'ASL competente.

**3.3** Nell'area FT.CAN, a destinazione "canile", in quanto inserita nell'area FA.P - Riserva Regionale delle Baragge è ammesso solamente un aumento pari al 15% della superficie coperta esistente esclusivamente riservato all'ampliamento dei ricoveri per gli animali; saranno inoltre ammessi interventi di potenziamento degli impianti di smaltimento delle acque reflue e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle preesistenze.

Gli interventi ammessi saranno soggetti a singolo permesso e/o autorizzazione ed equiparati amministrativamente ad interventi per strutture agricole.

**3.4** Nell'area FT.DC adibita ad impianti per la distribuzione del carburante sono previsti i seguenti indici e parametri:

- strutture coperte (tettoie e chiosco) per un massimo di 250 mq di Su ed un piano fuori terra.
  - l'area di sosta per gli autoveicoli dovrà essere separata dalla sede viaria antistante da apposite strutture salvagente tenute a verde e profonde almeno ml 1,50.
  - L'impianto dovrà ottemperare a tutte le norme in materia di sicurezza vigenti in materia.
- Gli interventi ammessi saranno soggetti a singolo permesso e/o autorizzazione subordinate a convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca la natura precaria delle realizzazioni.

#### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** - In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

**4.1** – Per gli interventi di nuova edificazione sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde e una fascia perimetrale di quinte vegetali, esterna alla zona in cui sono localizzati gli impianti.
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari agli impianti, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

## **Art. 33 - Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze**

FV

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie, rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della dimensione degli edifici serviti, nonché dalle infrastrutture per la circolazione e dai i distributori di carburante con le relative attrezzature.

L'assetto delle sedi viarie è disciplinato secondo la classificazione in tipi di cui al D.L. n. 285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L. n. 360/93.

**Le aree funzionali di alla viabilità si distinguono in:**

- **Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale (Tipo A)**  
autostrada extraurbana, a carreggiate indipendenti, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e di fine  
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dall'autostrada: A26 (Genova-Gravellona Toce)
- **Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (Tipo C)**: strade extraurbane secondarie, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.  
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade statali e provinciali: strada regionale n. 229 del Lago d'Orta e strada provinciale n. 21 che collega il Comune di Cavaglio d'Agogna al Comune di Cureggio, attraversando il territorio di Fontaneto d'Agogna da sud a nord.
- **Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo E, F)**. Strade locali, urbane o extraurbane; strade urbane di quartiere. E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate e alle: strade secondarie di accesso agli insediamenti.
- **Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (Tipo E)**. Strade urbane di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi. E' riconosciuto tale interesse alle strade di distribuzione agli isolati; viabilità di distribuzione capillare

### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

**1.2** - Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.56/77.

**1.3** - A norma all'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 per **ciglio stradale** si intende la "linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)"

**1.4** - A norma del D.Lgs. n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", per **confine stradale** si intende "il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove

esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

**1.5 -** In riferimento al D.P.R. n. 147/93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade sono definite come distanza dal **confine stradale**.

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, completamento, nuova costruzione.

**2.2** - Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

**2.3** - E' consentita, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle strade stesse.

**2.4** – Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'apposito Piano Comunale, costituite da: impianti di erogazione del carburante, attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione degli autoveicoli, servizi di assistenza agli automobilisti.

In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, completamento, demolizione e nuova costruzione. Il completamento e la nuova costruzione sono ammessi con rapporto di copertura del 40%, altezza massima m. 6,00, distanza da fabbricati m. 6,00, distanza dai confini m. 5,00.

Le aree per impianti di distribuzione del carburante sono ammesse a condizione che risultino intervallate per un tratto di strada non inferiore a km. 2,5, tenendo anche conto di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a m. 150 da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.

Le aree a servizio del distributore dovranno altresì essere separate dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00 e l'accesso dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare.

Il permesso di costruire è soggetto alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n. 10/77.

## **3. Parametri Quantitativi**

Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica composta dal sedime destinato al traffico veicolare, dai marciapiedi e/o dalla pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento dall'edificazione o da muri di cinta.

### **3.1 Distanze.**

In riferimento al D.P.R. n. 147 del 26.04.93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle Prescrizioni (distanza dal limite del marciapiede o della banchina) sono:

**3.1.1.** Fuori dei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 60,00 per le strade di tipo A
- m. 30,00 per le strade di tipo C
- m. 20,00 per le strade di tipo F
- m. 10,00 per le strade vicinali (altre strade comunali E).

**3.1.2.** Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 10,00 per le strade di tipo C;
- m. 6,00 per le strade di tipo F.

**3.1.3.** Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta:

- m. 3,00 per le strade di tipo C.
- m. 1,00 per le strade di tipo C (basse recinzioni)

**3.1.4.** Nei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 5,00 per strade di tipo E ed F.

**3.1.5.** Nei centri abitati, per i muri di cinta:

- m. 1,50 per strade tipo E ed F.

**3.2** - Ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli S.U.E.stessi.

**3.3** – Per edifici esistenti in centro storico, in aree residenziali di carattere documentario o residenziali esistenti, nel caso di sopraelevazione è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale.

Analogamente gli interventi di ampliamento potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale, purché sia verificata l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

#### **4. Assetto Qualitativo.**

**4.1** - Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.

**4.2** - La realizzazione della nuova viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano in debita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi attraversati (acclivita', stabilita', presenza di rii, ecc.) e all'esondazione dei corsi d'acqua locali nel corso delle piene; le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

**4.3** - Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.

**4.4** - I parcheggi localizzati a filo strade devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

## **Art. 34 - Norme per le aree funzionali alle ferrovie e alle relative pertinenze**

**FF**

Si riferiscono alle aree destinate ai tracciati e agli impianti delle Ferrovie dello Stato, con i relativi servizi ed attrezzature. Le aree destinate o confermate agli impianti e ai servizi ferroviari, sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di comunicazione e di trasporto in ordine a funzioni pubbliche di interesse statale, regionale e locale.

### **1. Destinazioni d'uso**

**1.1** Sono considerate prescrizioni d'uso principali:

g: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale

**1.2** Gli interventi consentiti nelle aree del presente articolo sono quelli necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate.

### **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1.** L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art. 81, commi 2, 3, 4, del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art. 10, comma 1, della Legge 11.2.81 n. 17).

**2.2.** Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi, in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art. 60 del D.P.R. citato.