



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

# COMUNE DI CRESSA

---

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

revisione '94 - Approvato con D.G.R. n. 5-3483 del 16.07.01

Legge Regionale n°56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni

---

## VARIANTE STRUTTURALE AL PRG VIGENTE

---

### PROGETTO DEFINITIVO

AGGIORNATO SULLA BASE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO" DALLA REGIONE

---

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

Arch. LUISA BOCCHIETTO - Arch. GIULIO CARTA  
Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Dott. ELIO VANONI  
Aspetti idro-geologici

---

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n° 16 in data 20.12.2008  
Delibera di approvazione della G.R. n° 18-11737 in data 13.07.2009

---

Ottobre 2008 AGG. Settembre 2009

---

Elaborazione cartografica S.I.T. srl - Biella

<b>TITOLO I° - CONTENUTI DEL P.R.G.C.</b> .....	<b>3</b>
CAPO I° - ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	3
Articolo 1 - Elaborati del P.R.G.C.....	3
Articolo 2 - Applicazione del P.R.G.C.....	5
Articolo 3 - Trasformazione edilizia ed urbanistica .....	5
CAPO II° - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	5
Articolo 4 - Parametri urbanistici .....	5
Articolo 5 - Parametri edilizi .....	5
Articolo 6 - Definizioni legate ai parametri urbanistici .....	6
Articolo 7 - Definizioni legate ai parametri edilizi .....	8
<b>TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b> .....	<b>10</b>
CAPO I° - Strumenti di attuazione. ....	10
Articolo 8 - Modalità di attuazione del P.R.G.C. ....	10
Articolo 9 - Programma Pluriennale di Attuazione (eventuale) .....	10
Articolo 10 - Strumenti Urbanistici Esecutivi .....	11
Articolo 11 - Intervento diretto .....	11
CAPO II° - Intervento diretto.....	11
Articolo 12 - Modalità dell'intervento diretto.....	11
Articolo 13 - Utilizzazione degli indici .....	12
Articolo 14 - Frazionamenti .....	12
Articolo 15 - Convenzione di cui agli interventi diretti .....	12
CAPO III° - Urbanizzazioni .....	13
Articolo 16 - Corrispettivo.....	13
Capo IV° - Norme generali.....	14
Articolo 17 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	14
Articolo 18 - Destinazioni d'uso.....	14
Articolo 19 - Aree di parcheggio ed autorimesse.....	15
<b>TITOLO III° - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE D'INTERVENTO</b> .....	<b>16</b>
Articolo 20 - Classificazione urbanistica delle aree di Piano.....	16
Articolo 21 - Aree destinate alla viabilità ed ai trasporti .....	17
Articolo 22 - Aree per servizi pubblici di carattere urbano .....	17
Articolo 23 - Aree per attrezzature tecnologiche.....	19
Articolo 24 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari.....	19
Articolo 25 - Aree di ristrutturazione .....	20
Articolo 26 - Aree a capacità insediativa invariata .....	25
Articolo 26 - Aree a capacità insediativa invariata .....	25
Articolo 27 - Insediamenti residenziali in aree agricole.....	27
Articolo 28 - Aree residenziali di completamento.....	29
Articolo 29 - Aree di completamento soggette a S.U.E.....	30
Articolo 30 - Aree di ristrutturazione esterne al nucleo .....	31
Articolo 31 - Aree costituite da nuclei ex agricoli (cascine).....	32
Articolo 32 - Aree destinate ad orto e giardino (verde privato).....	33
Articolo 33 - Fusione di lotti appartenenti ad aree residenziali diverse .....	33
Articolo 34 - Norme generali per le aree per attività produttive.....	33
Articolo 35 - Aree per insediamenti artigianali esistenti e confermati.....	33
Articolo 36 - Aree per insediamenti industriali esistenti e confermati .....	34
Articolo 37 - Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto .....	36
Articolo 38 - Aree di riconversione .....	38
Articolo 39 - Aree per insediamenti commerciali, direzionali e turistico-ricettivi esistenti e confermati.....	39
Articolo 40 - Aree per insediamenti terziari di nuovo impianto.....	40
Articolo 41 - Aree soggette a salvaguardia ambientale .....	41
Articolo 42 - Corridoi ecologici .....	41
Articolo 43 - Edifici da salvaguardare soggetti a restauro.....	41
Articolo 44 - Aree agricole.....	41

Articolo 45 - Aree destinate al completamento del percorso per la pratica dello sport del Golf localizzato nel limitrofo Comune di Bogogno .....	43
Articolo 46 - Fasce e zone di rispetto .....	44
Articolo 47 - Area speciale per l'insediamento delle attività a sostegno di categorie svantaggiate (Opera Don Guanella).....	45
Articolo 48 - Aree soggette a tutela ambientale ex D.Lgsn° 42 in data . 22.01.2004 e ss. mm. ed ii. ....	46
Articolo 49 - Norme per la salvaguardia idrogeologica .....	46
Articolo 50 - Recinzioni .....	55
Articolo 51 - Normativa specifica per il commercio al dettaglio.....	56

NOTA

Nel testo tutte le parti aggiunte, modificate e/o integrate sono evidenziate in corsivo.

## TITOLO I°- CONTENUTI DEL P.R.G.C.

CAPO I°- ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLA TORE GENERALE COMUNALE.

### Articolo 1 - Elaborati del P.R.G.C.

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON ALLEGATA  
RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1P - PLANIMETRIA SINTETICA DEL PIANO E DELLE PREVISIONI  
URBANISTICHE DEI COMUNI CONTERMINI

scala 1:10.000 scala 1: 25.000

2P.1 - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

scala 1: 5.000

2P.2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO  
SU AZZONAMENTO GENERALE DEL TERRITORIO

scala 1: 5.000

3P.a - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

scala 1: 2.000

3P.b - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

scala 1: 2.000

3P.c - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

scala 1: 2.000

4P - AREE DI RISTRUTTURAZIONE  
a) DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI  
b) CATEGORIE DI INTERVENTO

scala 1: 1.000

#### ALLEGATI TECNICI - serie T :

1T - ANALISI OPERE DI URBANIZZAZIONE  
RETE FOGNARIA

scala 1: 5.000

2T - ANALISI OPERE DI URBANIZZAZIONE  
RETE IDRICA

scala 1: 5.000

3T - ANALISI OPERE DI URBANIZZAZIONE  
RETE DI ILLUMINAZIONE

scala 1: 5.000

4T - ANALISI OPERE DI URBANIZZAZIONE  
ELETTRODOTTO E METANODOTTO

scala 1: 5.000

5T - USO DEL SUOLO NON URBANIZZATO

scala 1: 5.000

6T - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E DELLE VALENZE AMBIENTALI  
PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

scala 1: 5.000

7T - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

scala 1: 5.000

8C - TAVOLA DIMOSTRATIVA DEI PARAMETRI DELLE  
LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

scala 1: 5.000

- SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E  
DELLE RELATIVE CONTRODEDUZIONI  
UBICAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DA  
OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE

- SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

#### INDAGINE IDROGEOLOGICA:

01 - CARTA GEOLOGICA

scala 1 : 10.000

02 - CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI

scala 1 : 10.000

03 - CARTA DELLA RETE IDROGRAFICA

scala 1 : 10.000

04 - CARTA GEOIDROLOGICA

scala 1 : 10.000

05 - CARTA DELL'ACCLIVITA'

scala 1 : 10.000

06 - CARTA DELLE AREE INONDATE

scala 1 : 10.000

07 - CARTA DI SINTESI

scala 1 : 10.000

08 - CARTA DI SINTESI

scala 1 : 5.000

09 - RELAZIONE GEOLOGICA GENERALE

10 - NORME DI ATTUAZIONE GEOLOGICO TECNICHE

11 - RELAZIONE GEOLOGICO - TECNICA

Gli elaborati di seguito indicati:

- **RELAZIONE TECNICA IN CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI  
FORMULATE DALL'ASSESSORATO URBANISTICA DELLA REGIONE PIEMONTE**

**- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

<b>1P - PLANIMETRIA SINTETICA DEL PIANO E DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEI COMUNI CONTERMINI</b>	<b>scala 1:10.000</b>	<b>scala 1: 25.000</b>
<b>2P.1 - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI</b>		<b>scala 1: 5.000</b>
<b>2P.2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO SU AZZONAMENTO GENERALE DEL TERRITORIO</b>		<b>scala 1: 5.000</b>
<b>3P.a - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI</b>		<b>scala 1: 2.000</b>
<b>3P.b - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI</b>		<b>scala 1: 2.000</b>
<b>3P.c - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI</b>		<b>scala 1: 2.000</b>
<b>4P - AREE DI RISTRUTTURAZIONE</b>		
<b>a) DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI</b>		
<b>b) CATEGORIE DI INTERVENTO</b>		<b>scala 1: 1.000</b>
<b>ALLEGATI TECNICI - serie T :</b>		
<b>5T - USO DEL SUOLO NON URBANIZZATO</b>		<b>scala 1: 5.000</b>

**INDAGINE IDROGEOLOGICA:**

- 10 - NORME DI ATTUAZIONE GEOLOGICO TECNICHE
- 12 - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

che costituiscono le controdeduzioni comunali, adottate con D.C. n. 16 in data 20.12.2008, sono da considerarsi integrativi e/o sostitutivi e/o aggiuntivi di quelli della originaria Variante, adottata con la D.C. n. 10 in data 27.06.2007 e integrata con la D.C. n. 20 in data 30.11.2007.

Si precisa che gli elaborati di natura geologica, cartografici e normativi, sono da intendersi prevalenti rispetto alla previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.

## **Articolo 2 - Applicazione del P.R.G.C**

Ai sensi della legge 17/8/1942 n. 1150, della Legge 28/1/1977 n. 10 e della L.R. 5/12/1977 n. 56 e loro s.m. ed i. gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo, i processi insediativi su tutto il territorio del Comune di Cressa sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme d'Attuazione che costituiscono parte integrante le previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui possiedono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n. 1902 e della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e loro ss.mm. ed ii..

## **Articolo 3 - Trasformazione edilizia ed urbanistica**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale previsto dal P.R.G.C. e dall'eventuale suo Programma Pluriennale d'Attuazione partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire, d.i.a. o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento della richiesta di attuazione degli interventi edilizi e urbanistici ammessi dal PRGC.

### CAPO II°- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

#### **Articolo 4 - Parametri urbanistici**

St = Superficie Territoriale  
Sf = Superficie Fondiaria  
It = Indice di densità territoriale  
If = Indice di densità fondiaria  
Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq. Sul/mq SF)  
Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq Sul/mq ST)  
per i suddetti parametri edilizi si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 5 - Parametri edilizi**

Sul = Superficie utile lorda della costruzione  
Sun = Superficie utile netta della costruzione  
V = Volume della costruzione  
H = Altezza della costruzione  
Np = Numero dei piani  
Sc = Superficie coperta della costruzione  
Rc = Rapporto di copertura  
Sl = Superficie libera del lotto (Sf - Sc).  
Dc = Distanza di una costruzione dai confini di proprietà  
Ds = Distanza di una costruzione dal confine stradale  
D = Distanza tra le costruzioni  
per i suddetti parametri edilizi si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

## **Articolo 6 - Definizioni legate ai parametri urbanistici**

### **Applicazione degli indici urbanistici.**

La densità territoriale e l'indice di utilizzazione territoriale si applicano in caso di interventi soggetti a Pianificazione Esecutiva. La densità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria si applicano in caso d'interventi diretti, successivi o meno all'intervento preventivo.

#### **S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate alle opere definite dall'art. 51 punto 1) della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii.:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici residenziali e non spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

#### **S2 = Superficie per opere d'urbanizzazione secondaria**

Comprende le aree destinate alle opere definite dall'art. 51 punto 2) della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii.:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- c) edifici per il culto;
- d) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- e) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

#### **S3 = Superficie per opere d'urbanizzazione indotta**

Comprende le aree destinate alle opere definite dall'art. 51 punto 3) della L.R. n. 56/77 e ss. mm. ed ii.:

- a) parcheggi in superficie, in soprizzo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo d'interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio d'insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici d'interesse comunale e sovracomunale;
- e) impianto di smaltimento di rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, d'impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

### **Aree destinate agli standard urbanistici**

Le aree destinate agli standard urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purché in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA gli standard relativi ai parcheggi pubblici ed al verde *pubblico o di uso pubblico*.

Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede (vedi normativa dei singoli azzonamenti), la cessione delle aree destinate agli standard urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito da apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

### **Area edificabile**

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico generale, è suscettibile di utilizzazione edilizia. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

le porzioni che per vincolo di legge, o dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc...) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;

b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere, nel rispetto degli indici di zona;

le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;

gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Si possono anche considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

La convenzione è possibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi prospettano.

### **Comparto urbanistico di attuazione**

Il comparto urbanistico di attuazione CA è la porzione di territorio destinata all'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, nonché la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione**

I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA sono graficamente individuati dal P.R.G. In sede di elaborazione del progetto di piano esecutivo relativo al CA, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., secondo le disposizioni di cui al nono comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 modificata e integrata.

Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso stralci funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

### **Comparto minimo di intervento**

si intende l'ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di progetto o indicato specificatamente nelle presenti Norme, soggetto a specifiche prescrizioni e/o modalità di intervento.

### **Intervento edilizio diretto convenzionato (individuato in cartografia con triangolo verde)**

Gli interventi che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra più soggetti, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione e, nel caso la cartografia indichi le aree per servizi pubblici, la loro realizzazione e cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico.



## **Articolo 7 - Definizioni legate ai parametri edilizi**

### **Sp = Superficie permeabile del lotto**

E' determinata dalla somma delle superfici scoperte e non pavimentate che offrono completa permeabilità all'acqua meteorica; zone pavimentate con elementi grigliati in cls o simili si considerano permeabili per il 50% della superficie.

### **Edificio o fabbricato residenziale.**

S'intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua cubatura) ad uso d'abitazione.

### **Fabbricato accessorio.**

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc... Essi non possono essere concessi od autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" o al servizio di un fabbricato "principale esistente".

### **Casseri**

Il volume dei "casseri" e delle strutture extragricole si calcola moltiplicando l'altezza media della struttura per la Sl dove per l'altezza media del fabbricato si intende la misura lineare ottenuta dividendo la somma delle teoriche superfici perimetrali esterne della struttura, calcolata dal piano campagna alla quota di imposta delle falde di copertura sui fronti ed alla linea inclinata delle falde sulle testate, per il perimetro esterno della struttura medesima.

### **Fronte di un edificio**

Si considera "Fronte di un edificio" il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di una "fronte" è la distanza in ml fra due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

### **Piani fuori terra**

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili/agibili o comunque utilizzabili, compresi quelli formati da soffitte o spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali, e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione delle rampe di accesso alle autorimesse o ai locali cantinati.

### **Stanza o vano utile**

Per stanza o vano utile s'intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza non inferiore a ml 2,70 dal pavimento.

### **Superficie utile abitabile.**

E' la superficie totale delle stanze (vani utili) e cioè delle camere da letto, delle camere da pranzo, da studio e da soggiorno, delle soffitte abitabili, delle camere dei domestici, delle cucine e degli altri spazi destinati all'abitazione (esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio).

### **Vani accessori (servizi)**

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc... nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

## **Vano**

Per vano s'intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc...) anche se qualcuna non raggiungesse il soffitto.

## **Piano abitabile**

Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostigli e locali per servizi tecnologici.

## **Parete finestrata**

Per parete finestrata s'intende qualsiasi parete di un edificio nella quale si trovino aperture di vani utili da cui sia possibile l'affaccio (vista).

## **Vincolo**

E' una qualsiasi limitazione della libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposto da una legge.

## **Fascia di protezione stradale**

E' l'area latitante ad una strada, su cui, all'esterno dei centri edificati, a norma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse le opere complementari al servizio della viabilità quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, urbanizzazioni canalizzate, opere e muri di sostegno, nonché:

- i distributori di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, ove previsti dall'apposito Piano Regionale;
- le cabine di distribuzione elettrica e le centraline delle società per la telefonia.

## **Distanze**

### **1) Distanze tra fabbricati.**

Vengono misurate ortogonalmente alle pareti degli edifici tenendo conto di ogni volume e corpo sporgente (bow-window, pensiline, porticati) compresi balconi e gronde se aggettanti per più di cm 150.

Le distanze tra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 ed in particolare:

- a) "Aree di Ristrutturazione" e "Zone di Recupero": per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- b) Nuovi edifici ricadenti nelle altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- c) Zone di espansione: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - ml 6,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00,
  - ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00,
  - ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.

## **2) Distanze dai confini**

Le distanze dei fabbricati dai confini, vengono misurate a raggio rispetto ad ogni punto dell'edificio dal confine medesimo e sono quelle minime stabilite nelle norme per ogni singola zona omogenea. Tali minimi sono riducibili qualora si stipuli un atto di vincolo fra i confinanti che mantenga inalterata la distanza che deve intercorrere tra i fabbricati, ai sensi del precedente punto 1) del presente articolo ed in ogni caso con un minimo di ml. 10,00. E' comunque ammessa la costruzione a confine quando sia stipulato reciproco vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire, anche in tempi diversi, su tale allineamento.

Nelle "Aree di Ristrutturazione" e nelle "Zone di Recupero", per le operazioni di ristrutturazione e risanamento conservativo la distanza minima dai confini è quella in atto in assenza di volumi edificati preesistenti e per le eventuali nuove costruzioni, la distanza minima dai confini è comunque di ml. 5,00, fatti salvi i diversi casi contemplati ai precedenti commi.

Nella zona esterna alle aree di ristrutturazione è ammessa, conformemente alle norme di zona, la sopraelevazione sull'allineamento esistente, anche quando tale allineamento sia a distanza inferiore a quella minima dal confine indicata per la specifica area, nei seguenti casi:

- adeguamento dell'altezza dell'ultimo piano al fine di raggiungere l'altezza interna minima abitabile di ml. 2,70;
- sopraelevazioni di fabbricato esistente ad un piano fuori terra, fronteggiante terreno libero, per non più di un piano;
- sopraelevazione di fabbricato esistente ad un piano fuori terra, fronteggiante altro fabbricato per non più di un piano e purché nessuna delle pareti confrontanti sia finestrata.

Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle possibilità edificatorie del Piano, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento oggetto di progetti unitari per l'edificazione a confine, soprattutto quando il rispetto delle distanze fissate dal presente articolo, rendesse alcuni lotti inedificabili o sottoutilizzati.

## **3) Ciglio stradale**

Ai sensi del D.L. 30/4/1992 n. 285 integrato con D.L. n. 360 del 10.9.93 e D.P.R. 495 del 16.12.92 integrato con D.P.R. 147 del 26.4.93, per "ciglio stradale" si intende: "il limite esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o il piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o il limite superiore della scarpata, se la strada è in trincea".

Per quanto non previsto od in contrasto – relativamente alla terminologia edilizia ed urbanistica riportati ai commi precedenti valgono le prescrizioni contenute nel testo del Regolamento Edilizio comunale approvato D.C. n. 37 del 20.12.1999.

# **TITOLO II°- ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

## **CAPO I°- STRUMENTI DI ATTUAZIONE.**

### **Articolo 8 - Modalità di attuazione del P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione (eventuale);
- b) S.U.E. (Strumentazione Urbanistica Esecutiva - Strumenti Urbanistici Esecutivi);
- c) Intervento diretto.

### **Articolo 9 - Programma Pluriennale di Attuazione (eventuale)**

Il P.P.A. viene redatto ai sensi dell'art. 13 della legge 28/1/1977 n. 10 ed in conformità alle prescrizioni degli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione ed il bilancio comunale.

## **Articolo 10 - Strumenti Urbanistici Esecutivi**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii., in particolare quelli di iniziativa pubblica sono:

- a) i Piani Particolareggiati di cui all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e nonché agli articoli 38, 39 e 40 della L.R. n. 56/77 e ss. mm., ed ii..
- b) i Piani di Recupero di cui all'art. 28 della legge 5/8/78 n. 457 nel casi stabiliti al comma quinto della stessa, nonché all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii..

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi d'iniziativa privata sono:

- a) i Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata di cui agli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii.;
- b) i Piani di Recupero di cui all'art. 28 della legge 5/8/78 n. 457, nonché all'art. 43 della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii..

Il Piano non precisa il tipo di strumento esecutivo da formare ed attuare per le aree assoggettate a Strumentazione Urbanistica Esecutiva (S.U.E.) lasciando tale determinazione a successive ed opportune deliberazioni dell'Amministrazione Comunale dipendenti dalle esigenze pubbliche e dalle disponibilità dei soggetti attuatori verificabili al momento dell'effettiva formazione dei singoli strumenti.

I piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo può essere sostituita (escluse le aree **da destinare a parcheggio e verde pubblico o di uso pubblico, da realizzarsi nelle quantità stabilita dall'art.21 della LR n. 56/77 e ss. mm. ed ii.**) dalla cessione di pari area altrove tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure, a giudizio del Comune, dalla sua monetizzazione quando prevista dalle presenti norme (vedi normativa dei singoli azzonamenti). Tale sostituzione, relativamente alla superficie indicata, è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente nell'ambito di comparti di attuazione, progetti norma o specifiche prescrizioni cartografiche o normative; esse possono essere oggetto di modeste modificazioni planimetriche, nell'ambito del comparto, a condizione che ne sia mantenuto l'impianto funzionale

## **Articolo 11 - Intervento diretto**

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifico titolo abilitativo. L'intervento diretto si applica in tutte le zone del territorio dove il rilascio del titolo abilitativo non è subordinato all'approvazione di S.U.E..

### CAPO II°- INTERVENTO DIRETTO

## **Articolo 12 - Modalità dell'intervento diretto**

Nelle zone dove l'intervento diretto è subordinato all'approvazione di S.U.E., il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. n. 56..

Presupposti per il rilascio del titolo abilitativo sono:

- 1) l'inclusione dell'area d'intervento nel perimetro delimitato dal P.P.A. (eventuale), salvo che si tratti degli interventi di cui all'art. 33, comma settimo, della L.R. n. 56/77 e dell'art. 9 della legge 28/1/1977 n. 10;
- 2) l'esecutività dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio del titolo abilitativo è subordinato dal P.R.G.C. alla preventiva approvazione di esso, salvo le eccezioni ammesse;
- 3) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il titolo abilitativo;
- 4) stipula della convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della legge 28/1/1977 n. 10 fra Comune e proprietà là dove esplicitamente richiesto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;

Inoltre il titolo abilitativo è subordinato, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, all'impegno da parte del concessionario:

- a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri d'urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme di legge e secondo le modalità stabilite al successivo art. 18 delle presenti norme;
- b) a rispettare le previsioni del progetto oggetto del titolo abilitativo in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale Strumento Urbanistico Esecutivo;
- c) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto approvato.

### **Articolo 13 - Utilizzazione degli indici**

Gli indici indicati per ciascuna area individuata dal P.R.G.C. devono essere utilizzati nella loro totalità in ogni intervento quando è soggetto a strumento urbanistico esecutivo, con una possibile differenza da quello prescritto di una quota pari al 5% in diminuzione e comunque mai in aumento.

Le aree utilizzate per il calcolo dei volumi e/o superfici secondo gli indici di progetto non possono essere utilizzati nuovamente per successive richieste ad edificare sulle stesse, salvo in caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione urbanistica a meno dei casi contemplati nel successivo art. 35.

### **Articolo 14 - Frazionamenti**

I frazionamenti di aree su cui esistono edifici od anche di aree libere da edifici, devono rispettare tutti gli indici e le prescrizioni di Piano per gli edifici conservati; le porzioni risultanti dal frazionamento devono comunque essere utilizzabili a scopo edilizio in relazione alle prescrizioni delle N. di A. per le zone d'appartenenza.

Le richieste di permesso di costruire o d.i.a. successive alla data d'adozione del P.R.G.C., qualora riguardanti aree risultanti da frazionamento, devono dimostrare il rispetto delle prescrizioni del presente articolo anche nei confronti di edifici esistenti; in caso di esito negativo della dimostrazione, il titolo abilitativo non può essere rilasciato fino all'esibizione di un frazionamento approvato dall'U.T.E. che comprovi il rispetto delle norme e degli indici.

### **Articolo 15 - Convenzione di cui agli interventi diretti**

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge 28/1/1977 n. 10 in sede di rilascio del titolo abilitativo deve adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione che a norma dell'art. 49 della L.R. n. 56 deve contenere essenzialmente:

- a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- b) l'indicazione delle destinazioni d'uso vincolanti delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive;
- c) il termine d'inizio e dell'ultimazione delle opere;
- d) la descrizione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria per cui è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
- e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese d'urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
- f) i prezzi di vendita ed i canoni di locazione;
- g) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del proprietario in caso di sua inadempimento;
- h) norme a tutela dei diritti e della salute dei lavoratori.

**Articolo 16 - Corrispettivo**

Il corrispettivo del titolo abilitativo, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento con uno strumento urbanistico esecutivo o diretto, esercitano un'attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri d'urbanizzazione e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate ai sensi degli artt. 5, 6, 9 e 10 della legge 28/1/77 n. 10. Per quanto riguarda le opere d'urbanizzazione primaria il Comune ha facoltà di farle eseguire direttamente dal concessionario. Le singole opere realizzate sono scomutate secondo le seguenti percentuali sul totale dell'onere delle urbanizzazioni primarie e secondarie, salvo diversa determinazione del Consiglio comunale.

Opere di urbanizzazione primaria:

- opere per il riassetto idrogeologico 5%
- sistema viario pedonale e veicolare 30%
- reti ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi 35%
- opere di presa, adduzione e rete di distribuzione acqua 12%
- spazi di sosta e parcheggio 5%
- reti ed impianti per la pubblica illuminazione 13%

Opere di urbanizzazione secondaria:

- infrastrutture scolastiche 55%
- attrezzature verdi, sport 25%
- attrezzature civiche 15%
- spazi di sosta e parcheggio 5%

L'incidenza definitiva delle opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento, definite dal piano di riassetto idrogeologico, saranno computate a parte e ripartite sull'intero onere con relativa percentuale di eventuale scomputo.

Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica, il Comune procede direttamente ad acquistare le aree ed a costruire le opere pubbliche relative, i concessionari rimborsano le spese sostenute dal comune, in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili ed alle destinazioni di zona. L'impegno del concessionari può anche essere diretto dal Comune al potenziamento o rinnovo o sostituzione delle opere esistenti anziché alla loro esecuzione ex novo.

La determinazione del corrispettivo relativo alle opere di urbanizzazione per gli interventi previsti dagli strumenti esecutivi, è operata preliminarmente e sarà definita soltanto all'atto del rilascio del titolo abilitativo sulla base dei valori vigenti.

Quanto previsto dagli oneri di urbanizzazione relativi alle opere primarie di cui al primo comma del presente articolo, può essere utilizzato anche per le urbanizzazioni secondarie, sempre come scelta facoltativa del Comune.

Il calcolo degli oneri d'urbanizzazione va sempre riferito al volume edificabile di progetto (fuori terra) determinato ai fini del titolo abilitativo.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con delibera del Consiglio Comunale sulla base della delibera regionale n. 179/CR-4710 del 26/5/1977; le quote vengono aggiornate di norma ogni anno sulla base degli incrementi dei costi edilizi stabiliti dall'ISTAT ed eventualmente, in caso di elevato incremento dei costi, ogni sei mesi.

Il contributo viene commisurato sulla base delle quote vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo e del pagamento della prima quota. Il pagamento del corrispettivo del titolo abilitativo deve avvenire versando:

- gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio del titolo abilitativo, salvo le modalità previste dal presente articolo e salvo le modalità transitorie definite dall'art. 11 della legge 28/1/1977 n. 10 e dall'art. 47 della legge n. 457778;
- la quota commisurata al costo di costruzione.

Le modalità, le garanzie, i tempi del versamento di entrambi i contributi sono definiti dalle specifiche delibere di Consiglio Comunale.

### **Articolo 17 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Ai sensi dell'art. 31 della legge 5/8/78 n. 457 e dall'art. 13, L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii. gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, così come definite dalla Circolare PGR n. 5/SG/URB del 27.4.1984, a cui si rimanda per quanto non specificato od in contrasto, vengono distinti:
  - d1) - ristrutturazione edilizia di tipo A senza aumenti di superfici e di volumi
    - ristrutturazione edilizia interna con il mantenimento delle caratteristiche edilizie esterne;
  - d2) - ristrutturazione edilizia di tipo A senza aumenti di superfici e di volumi
    - ristrutturazione edilizia interna con limitati interventi esterni su aperture e tamponamenti;
  - d3) - ristrutturazione edilizia di tipo B anche con variazioni di superficie ed aumenti di volume - ristrutturazione senza vincoli edilizi specifici;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- f) interventi di ampliamento quelli tesi alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;
- g) interventi di nuovo impianto quelli rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Per ogni singola area di P.R.G.C. sono specificati i tipi d'intervento edilizio ammesso, nonché le modalità di attuazione.

Gli interventi del livello e) (ristrutturazione urbanistica) potranno attuarsi esclusivamente a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Piano Esecutivo Convenzionato) e con le modalità di cui alla L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii..

### **Articolo 18 - Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici, nonché di parte dei medesimi devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo titolo abilitativo e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinata il titolo abilitativo.

Qualunque variazione di destinazione d'uso ammessa per ogni singola zona, sarà soggetta al pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 18, sempreché avvenga determinato

l'inserimento di una destinazione che comporti maggiori oneri urbanizzativi rispetto a quella esistente.

Non può essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal titolo abilitativo. In caso di abusivo mutamento della destinazione viene revocata la licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

Non può essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto titolo abilitativo per una diversa destinazione d'uso. In caso di abusivo mutamento delle destinazioni d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

### **Articolo 19 - Aree di parcheggio ed autorimesse**

Sono ricavate:

- a) nelle aree per parcheggi pubblici indicate dal P.R.G.C. attraverso le tavole;
- b) nelle aree per la viabilità, come previsto dall'art. 24 delle presenti norme, anche se non indicate espressamente nelle planimetrie in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali, comprese le sistemazioni delle banchine laterali nelle aree urbane;
- c) in tutte le aree pubbliche e private in ragione ai parametri indicati dalle presenti norme. I parcheggi di cui alle lettere a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati con titolo abilitativo temporanea del diritto di superficie; quelli di cui alla lettera c) sono d'uso pubblico e privato. In tutti i parcheggi a livello stradale sono messe a dimora piante d'alto fusto in ragione di una ogni 25 mq destinati a parcheggio.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi ed autorimesse nelle seguenti quantità minime e comunque, ai sensi della legge n. 122/89, in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione:

- a) edifici pubblici = 1/3 della Su (d'uso pubblico);
- b) edifici direzionali e commerciali = 1/2 della Su (d'uso pubblico);
- c) edifici per lo svago come: teatri, cinema, ristoranti, ecc... = 2/3 della Su (d'uso pubblico);
- d) edifici per alberghi e pensioni = 1/3 della Su (d'uso pubblico);
- e) edifici industriali = 1/4 della Su (di cui almeno il 50% su aree d'uso pubblico);
- f) edifici residenziali = un mq per ogni 10 mc di volume (d'uso pubblico).

Le autorimesse private al servizio della residenza saranno costruite preferibilmente all'interno della superficie coperta dell'edificio principale; potranno essere concesse oltre il perimetro edificato alle seguenti condizioni:

- a) la superficie coperta deve rispettare il rapporto di superficie copribile complessiva massima;
- b) devono essere localizzate con criteri d'unità e coordinamento con eventuali altri corpi bassi esistenti o di possibile previsione nei lotti adiacenti;
- d) non deve essere superata l'altezza massima, all'estradosso di gronda, di ml 2,50 e dell'eventuale colmo, di ml 3,00;
- e) siano adottati criteri tipologici omogenei al contesto e manufatti non precari o provvisori quali: teli plastici, lamiera, ondolux, ecc...

Sono ammesse autorimesse interrato purché ricoperte con terreno vegetale della profondità di almeno 60 cm.

Le autorimesse pertinenziali non costituiscono Sul (vanno però computate nel calcolo della Sc) nei limiti definiti dal Regolamento Edilizio; nell'ambito delle aree di ristrutturazione e nelle aree costituite da nuclei ex-agricoli, la formazione di corpi bassi da destinare ad autorimesse potrà essere consentita nella misura massima di 25 mq di Su e non essere oltre il numero di un'autorimessa per alloggio, a condizione che sia documentata l'impossibilità di procedere al recupero di volumi esistenti. La Commissione Edilizia, verificata la precedente condizione, dovrà fornire di volta in volta ai concessionari i criteri d'impianto del manufatto, tenendo conto dell'assoluta necessità d'integrazione con i volumi esistenti e nel rispetto e salvaguardia dei caratteri tipologici ed ambientali degli edifici preesistenti.



## TITOLO III° - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE D'INTERVENTO

### **Articolo 20 - Classificazione urbanistica delle aree di Piano**

Il territorio comunale, in base ai possibili interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, è suddiviso secondo la seguente classificazione di aree, come per altro risulta dalle specificazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano:

- 1) Aree pubbliche e d'interesse generale:
  - a) aree destinate alla viabilità ed ai trasporti (art. 21);
  - b) aree per servizi pubblici di carattere urbano(art. 22);
  - c) aree per attrezzature tecnologiche (art. 23).
  
- 2) Aree per insediamenti residenziali:
  - a) aree di ristrutturazione(art. 25);
  - b) aree a capacità insediativa invariata (art. 26);
  - c) insediamenti residenziali in aree agricole (art. 27);
  - d) aree di completamento(art. 28);
  - e) aree di completamento soggette a S.U.E. (art. 29);
  - f) aree di ristrutturazione esterne al nucleo (art. 30);
  - g) aree costituite da nuclei extragricoli - cascine (art. 31).
  - h) aree destinate ad orto e giardino - verde privato (art. 32).
  
- 3) Aree produttive e terziarie:
  - a) aree per impianti artigianali esistenti e confermati (art. 35);
  - b) aree per impianti industriali esistenti e confermati (art. 36);
  - c) aree produttive di nuovo impianto (art. 37);
  - d) aree di riconversione (art. 38);
  - e) aree per insediamenti commerciali, direzionali e turistico-ricettivi esistenti e confermati (art. 39);
  - f) aree per insediamenti terziari di nuovo impianto (art. 40);
  - g) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (art. 24);
  - h) aree agricole (art. 44).
  
- 4) Aree per altre attività:
  - a) aree soggette a salvaguardia ambientale (art. 41);
  - b) corridoi ecologici (art. 42);
  - c) aree destinate al completamento del percorso per la pratica dello sport del golf localizzato nel limitrofo Comune di Bogogno (art. 45);
  - d) aree speciali (area speciale per l'insediamento delle attività a sostegno di categorie svantaggiate (Opera Don Guanella) (art. 47);
  - e) fasce e zone di rispetto (art. 46).

In ogni articolo normativo relativo ad ognuna delle suddette classificazioni del territorio comunale si intendono richiamate le prescrizioni contenute nell'art. 49 delle presenti N. di A. (Norme di salvaguardia idro-geologica), nonché le indicazioni contenute nell'elaborato 11 - Relazione Geologico Tecnica dell'indagine geologica.

Gli interventi edilizi ammessi in aree boscate (definite tali ai sensi del D. Lgs. 18.05.2001 n°227 e tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.01.1004 n° 42 e ss. mm. ed ii.), quando soggetti, devono ottenere la preventiva autorizzazione regionale secondo la vigente normativa.

### **Articolo 21 - Aree destinate alla viabilità ed ai trasporti**

Le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti sono riservate allo svolgimento del traffico pedonale, veicolare e su ferro sono:

- a) le sedi stradali, le loro pertinenze, i nodi stradali;
- b) il sistema della viabilità pedonale;
- c) le aree della sede ferroviaria.

L'indicazione grafica contenuta nelle tavole di Piano relativa al tracciato delle strade, ai nodi stradali, alle aree di sosta e ai parcheggi, alle fasce di rispetto ed alle eventuali opere di dettaglio quali: tipo di segnaletica, tipo di pavimentazione, marciapiedi, parti ciclabili e sezioni, ha valore di massima. Le loro caratteristiche saranno definite in fase di progettazione esecutiva.

Le strade presenti sul territorio comunale in base ad un criterio di gerarchia funzionale ed alle tipologie definite dal D.I. 1/4/1968 n. 1404 nonché ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n. 285 integrato con D.L. 10/09/1993 n. 360 e D.P.R. 16/12/1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26/04/1993 n. 147), sono classificate in:

- a) autostrada Voltri-Sempione di comunicazione internazionale (tipo A) per la quale è prescritta una fascia di rispetto della profondità di ml. 60,00 per le corsie di scorrimento e di ml. 20,00 per i tratti di svincolo e le aree di servizio;
- b) strada statale n. 229 del Lago d'Orta (tipo C), di grande comunicazione, per la quale è prescritta una fascia di rispetto della profondità di ml. 30,00;
- c) strade provinciali (tipo F) che da Cressa si dipartono per i Comuni di Suno, Bogogno, Fontaneto d'Agogna, Borgomanero, Novara per le quali la fascia di rispetto è stabilita in ml. 20,00;
- d) strade comunali urbane ed extraurbane (tipo F) per le quali la profondità delle fasce di rispetto è stabilita in ml. 20,00.

Il D.I. 1/4/1968 n. 1404, nonché il Nuovo Codice della Strada, trovano campo di applicazione all'esterno delle aree azionate dal Piano, all'interno di dette aree vigono già arretramenti edilizi indicati dalle presenti norme per ogni specifica classificazione urbanistica del suolo *e/o* visualizzati graficamente sulle tavole di Piano.

Le aree ferroviarie sono quelle di pertinenza della linea Novara-Borgomanero-Domodossola di proprietà delle Ferrovie dello Stato; ne fanno parte integrante le attrezzature, le infrastrutture ferroviarie e la stazione, ancorchè in disuso; nel loro ambito sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

Le fasce di rispetto delle ferrovie di cui al 4° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (in esse non sono ammessi interventi edificatori destinate alla residenza o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico) coincidono con le fasce di rispetto di cui all'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980, n. 753 (non individuate graficamente sulle tavole di Piano), che misurano costantemente 30,00 ml dal binario più esterno entro i quali vigono i divieti e le eccezioni previsti dal detto D.P.R..

### **Articolo 22 - Aree per servizi pubblici di carattere urbano**

Sono suddivise in:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree e edifici per attrezzature d'interesse comune;
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per spazi di sosta e parcheggio;

- a) Aree per l'istruzione.

Sono le aree destinate alle seguenti attrezzature:

- scuola materna;
- scuola elementare.

Le modalità d'intervento per gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18/12/1975.

Le aree per le attrezzature di nuovo impianto dovranno contenere spazi minimi per parcheggi pari ad 1/4 della Su.

b) Aree e edifici per attrezzature d'interesse comune:

Sono le aree destinate ad attrezzature religiose, culturali, per lo spettacolo e lo svago, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Le attrezzature individuate e localizzate sono:

- municipio;
- attrezzature religiose;
- attrezzature sociali;
- attrezzature sanitarie;
- attrezzature assistenziali;
- attrezzature amministrative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente a alla Pubblica Amministrazione o ad Enti Pubblici ad eccezione delle attrezzature ricreative, culturali e per lo spettacolo, religiose ed annonarie, per le quali sono ammesse sia la proprietà di aree e strutture, sia la loro realizzazione e gestione da parte di privati o Enti Privati. E' pure ammesso l'intervento di Enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica, secondo progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non inferiore a 30, garantita da apposita convenzione con controllo pubblico sul servizio scaduto il termine della quale, la medesima potrà essere rinnovata o, in caso diverso, il Comune entrerà in piena proprietà dell'attrezzatura e decadrà ogni obbligo nei confronti dei proprietari.

c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo Sport:

Sono spazi destinati a parchi naturali, ad aree attrezzate per il gioco e lo svago e ad aree destinate ad impianti sportivi coperti o scoperti.

La realizzazione delle attrezzature sportive può essere concessa anche a privati, su aree di proprietà di privati, cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi su aree concesse in diritto di superficie; in quest'ultimo caso, negli organismi direttivi e decisionali, sarà presente l'Amministrazione Comunale con un suo rappresentante avente diritto di veto sulle iniziative e decisioni che non coincidessero con le finalità sociali delle attrezzature realizzate e da realizzare; il progetto dovrà essere realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione, regolata da apposita convenzione, avrà durata non superiore a 30 anni, scaduto il termine essa sarà eventualmente rinnovata, in caso contrario il Comune entrerà in piena proprietà dell'attrezzatura e, nel caso, delle aree e terminerà ogni suo obbligo nei confronti dei proprietari.

Nelle aree attrezzate con impianti sportivi, si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di utilizzazione della superficie dei lotti asserviti:

- per gli impianti coperti 0,20 mq/mq;

2) parcheggi = un mq ogni 10 mq di Sf; a tale fine potranno essere inglobate nel progetto anche aree contigue, specificatamente indicate dal P.R.G.C. a parcheggi pubblici di cui alla successiva lettera d).

d) Aree per spazi di sosta e parcheggi:

Sono le aree destinate ad assolvere il fabbisogno di parcheggi nelle aree residenziali ed anche extraresidenziali.

Dette aree sono acquisite e realizzate dalla Pubblica Amministrazione, ad eccezione di quelle previste nella realizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi, in seguito a convenzionamento diretto o in altre situazioni previste dalle norme specifiche delle singole aree, che potranno essere di proprietà privata, ancorché assoggettate all'uso pubblico.

Purché regolamentate da apposita convenzione che ne stabilisce modalità di realizzazione e di utilizzazione, sarà pure ammessa la costruzione, la proprietà e la gestione da parte di privati di autorimesse nel sottosuolo di aree destinate a parcheggi di superficie e/o a verde pubblico.

### **Articolo 23 - Aree per attrezzature tecnologiche**

Sono aree occupate da impianti tecnologici con particolari esigenze, funzionali, operanti nel settore dei servizi di urbanizzazione primaria ed agli stessi assimilabili, e sono individuate sulle Tavole di Piano con apposita simbologia. Per gli interventi attivabili in tale aree si farà riferimento alle specifiche leggi di settore. Sia in fase di progettazione sia in quella esecutiva dovrà essere posta particolare attenzione ai seguenti temi:

- uso di materiali consoni all'ambiente circostante;
- prevedere, di norma, fasce piantumate con essenze autoctone con funzione di integrazione ambientale e paesaggistica, nonché di mitigazione dell'inquinamento atmosferico e/o acustico.

### **Articolo 24 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari**

In tali aree, **individuate con specifica simbologia nelle tavole di Piano (elaborati)**, da reperire nelle aree produttive e terziarie ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i, sono consentite destinazioni d'uso quali: attività ricreative, culturali, associative, di servizio e per lo svago, nonché parcheggi all'aperto.

Le modalità e le caratteristiche degli interventi dovranno essere precisate in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo o in sede di rilascio del titolo abilitativo a seconda delle specifiche modalità d'attuazione previste per la diversa classificazione delle aree produttive nelle quali le aree in oggetto sono accorpate.

L'area a servizi individuata in località San Giovanni, ad est della ferrovia Novara-Domodossola, di pertinenza dell'insediamento produttivo dell'Impresa De Giuliani S.r.l. dovrà essere resa idonea allo svolgimento di attività ricreative, sociali, del gioco e dello sport, nel rispetto dei limiti, stante la classificazione in classe geologica IIIa, indicati nell'elaborato 12-Controdeduzioni alle osservazioni, redatto dal dott. Vanoni e allegato in calce, con la sistemazione della stessa per quanto attiene a piantumazioni, recinzioni, riassetto degli scavi, ecc...

Il rilascio dei titoli abilitativi nell'area produttiva segnalata è subordinato alla firma di una convenzione con il Comune nella quale dovranno essere dettagliate le opere che i concessionari s'impegnano a realizzare per il riassetto, la sistemazione e l'agibilità all'uso pubblico dell'area di cui al comma precedente, nonché le sanzioni per l'inosservanza dei termini. Si richiamano i parametri di cui al precedente articolo 22. Dovrà essere verificata la compatibilità con il piano di recupero ambientale della cava.

Per quanto concerne le aree individuate a nord-ovest (in parte incluse nell'ambito produttivo n° 1 ed in parte contigue a tale comparto), esse costituiscono anche corridoio ecologico e sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- Aree inedificabili da destinare esclusivamente alle seguenti funzioni:
  - la fascia della profondità di 20 m dalla strada Provinciale n° 23 e la porzione sud (esclusa dal perimetro dell'ambito 1) devono essere destinate a schermatura verde con alberature ad alto fusto autoctone, fatti salvi gli accessi veicolari al comparto;
  - le aree rimanenti possono essere destinate a parcheggio per gli insediamenti produttivi a condizione che la superficie impermeabilizzata sia contenuta nel 25% della superficie complessiva.

Eventuali recinzioni ed altri manufatti sono ammessi secondo le indicazioni di cui al successivo art. 42 (corridoi ecologici)

L'area contigua all'insediamento S. Andrea (lato nord-ovest) deve obbligatoriamente assolvere anche a funzioni di filtro verde per l'abbattimento dell'inquinamento acustico e ambientale.

### **Stralcio prescrizioni controdeduzioni Dott. Vanoni**

La normativa di classe IIIa prevede l'ammissibilità di opere di superficie ed opere minori non di carattere edilizio. Sono ovviamente consentite modificazioni morfologiche agli invasi finalizzati al miglioramento delle condizioni di sicurezza e stabilità delle sponde. Sono sempre consentiti interventi di sistemazione ambientale e di sistemazione del verde. Stante l'assenza di condizioni specifiche di pericolosità idrogeologica, ad eccezione dell'area di stretta presenza degli invasi ed i successivi dieci metri dalle sponde, le attività ricreative e le opere connesse risultano ammissibili sotto il profilo geologico-tecnico. Sono quindi compatibili strutture aperte (quali tettoie) ed opere minori a servizio dell'attività, nelle fasce esterne alla zona di rispetto dei corsi d'acqua e delle fasce di rispetto degli invasi (m. 10).

## **Articolo 25 - Aree di ristrutturazione**

Sono le parti di territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 che sono interessate dalla presenza di agglomerati urbani aventi carattere storico-artistico ed ambientale-documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

In dette zone, che comprendono singoli immobili, complessi edilizi isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature, il recupero del patrimonio edilizio avviene mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Esse sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

### a) Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso ammessa in queste zone è quella residenziale. Possono essere altresì ammesse destinazioni d'uso compatibili con il carattere residenziale quali: laboratori d'artigianato non molesto non superiore a 300 mq di Su, magazzini, depositi annessi alla residenza ed alle attività produttive compatibili, autorimesse, locali destinati a studi professionali, agenzie, attività ricettive e ricreative, alberghi, pensioni e locande, ristoranti, attività commerciali di vendita al dettaglio.

Sono tassativamente vietate le industrie e le nuove costruzioni prettamente agricole e tutte quelle attività che risultano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Alle aziende agricole esistenti nell'area ed in attesa di una definitiva sistemazione, possono essere concessi, fino alla cessazione dell'attività, interventi di manutenzione ordinaria.

### b) Modalità d'attuazione:

In queste aree il P.R.G.C. si attua mediante intervento edilizio diretto semplice per gli interventi di cui ai punti a), b), c), d1), d2), d3) del precedente art. 17 e per i piccoli ampliamenti autorizzati ai sensi della successiva lettera c) del presente articolo.

Negli altri casi il recupero è consentito realizzando progetti unitari estesi all'intera unità tipologica (corte) e comprendente anche più unità immobiliari, a mezzo di S.U.E..

### c) Tipi di intervento:

In relazione ai tipi di intervento, le aree e gli edifici di cui al presente articolo sono distinte nello sviluppo 1:1000 del P.R.G.C. alla tav. 4Pb; per essi valgono le seguenti specificazioni:

1) Edifici ed aree soggetti a restauro: i tipi di intervento sono quelli di cui ai punti a), b) e c) del precedente art. 18. Per gli interventi edilizi da effettuarsi in questi edifici ed in queste aree è rigorosamente prescritto l'uso di materiali, tecniche e manufatti coerenti con la tecnica del recupero conservativo e del recupero filologico. Non sono ammesse modifiche dell'impianto, nè alterazione dei volumi esistenti; gli interventi sugli edifici di cui al presente punto sono soggetti al preventivo parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali ex art. 91bis della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii..";

2) Edifici soggetti a risanamento e ristrutturazione interna con vincolo di conservazione dei caratteri tipologici: trattasi di aree caratterizzate da edifici d'interesse ambientale e documentario in cui è prioritario il mantenimento delle caratteristiche dell'impianto tipologico-funzionale degli edifici, sia per i corpi residenziali, che per quelli extraresidenziali e/o agricoli, pur ammettendosi interventi rivolti al recupero dei fabbricati con adattamento di questi alle nuove destinazioni ammesse, compresa l'eventuale variazione degli orizzontamenti e l'eventuale sopraelevazione delle quote di imposta e di colmo dei tetti per consentire l'adeguamento delle altezze interne, al fine di raggiungere le altezze minime abitabili dei locali, comunque mai superiori a ml 2,70 e purché resti invariato il numero dei piani fuori terra.

Sono consentiti oltreché gli interventi di cui ai punti a), b) e c) del precedente art. 18, anche gli interventi di ristrutturazione di cui ai punti d1) e d2); gli interventi ammessi comportano sempre l'uso dei medesimi materiali e di materiali aventi le stesse

caratteristiche di quelli usati originariamente. Le eventuali sopraelevazioni possono essere concesse, anche per singole unità catastali, a condizione che non contrastino con il principio di unità ed omogeneità tipologica dell'intero fabbricato per cui interventi successivi al primo assentito, dovranno armonizzarsi con il medesimo, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia; gli interventi di tipo d) ammessi per gli edifici di cui al presente punto sono soggetti al preventivo parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali ex art. 91bis della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii..".

Per gli edifici rurale (casseri e tettoie) il recupero deve permettere una lettura dell'originaria funzione, tamponamenti vetrati sono da preferirsi a murature piene; nel caso di chiusure sarà da preferirsi l'aggetto della struttura portante sulle murature di tamponamento. Eventuali grigliati in mattoni di tamponamento dovranno, di norma, essere oggetto di recupero e valorizzazione.

E' tassativamente vietata, anche in presenza di una possibile convenzione favorevole con il vicino confinante, l'apertura di vedute sulle pareti di testata createsi a seguito delle eventuali sopraelevazioni.

3) Edifici privi di caratteri storico-artistico e documentari non soggetti a interventi conservativi: trattasi di edilizie prevalentemente in buono stato o recentemente risanate, e prive di particolari requisiti storico-artistici e documentari.

Sono autorizzati gli interventi di cui ai punti a) b) e d3) del precedente art. 18 fatta salva la possibilità di destinare a residenza e agli usi con essa compatibili volumi inutilizzati o utilizzati ad altre destinazioni non compatibili eventualmente ancora presenti. Gli interventi ammessi non sono quindi soggetti a vincoli tipologici specifici se non a quelli di impiego di materiali e manufatti di cui alla successiva lettera e). Per il miglioramento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari e degli spazi distributivi e funzionali sono autorizzati modesti ampliamenti contenuti entro i 120,00 mc per ogni unità immobiliare, a condizione che:

- sia documentata l'impossibilità di provvedere al recupero di volumi extraresidenziali esistenti non utilizzati o di volumi destinati alla demolizione;
- siano utilizzati materiali ed elementi costruttivi che rispettino i requisiti di cui alla successiva lettera e);
- siano rispettati e valorizzati eventuali schemi tipologici ed elementi costruttivi originari;
- si proceda in allineamento o per sopraelevazione del corpo principale o, in subordine, con avancorpi di profondità non superiore a ml 3,00 che siano però portati ad unità con eventuali altri avancorpi esistenti o prevedibili, con abbinamento di volumi emergenti tra le unità immobiliari contigue o mediante la formazione di ballatoi e porticati che ricostituiscano con carattere di unità ed omogeneità le fronti dei fabbricati, indipendentemente dai frazionamenti di proprietà. A questo scopo il Sindaco ha la facoltà di richiedere che la progettazione di massima degli interventi sia estesa all'intero fabbricato e costituisca vincolo tra le parti per i futuri interventi. Gli ampliamenti ammessi debbono comunque soddisfare le distanze dai confini e dai fabbricati di cui alla successiva lettera d).

E' pure ammessa la sostituzione edilizia di singoli fabbricati, nel rispetto dell'assetto planimetrico originario o con le prescrizioni e gli incrementi sopra richiamati, del numero di piani fuori terra e delle indicazioni relative all'adeguamento delle altezze interne dei locali di cui alla definizione "altezza massima" della lettera d) del presente articolo.

Bassi fabbricati accessori alla residenza non sono soggetti ad ampliamento, tranne il caso di allineamento con costruzioni contigue.

All'interno delle aree comprese nella delimitazione del Centro Storico approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 167/15768 dell'1/8/1978, devono essere osservate le indicazioni di cui al quarto comma dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e ss. mm. ed ii..

4) Edifici che non presentano requisiti storico-artistici e documentari che necessitano di interventi edilizi in profondità: trattasi di edifici prevalentemente in cattivo stato di conservazione con episodi di fatiscenza ed inutilizzazione diffusa, spesso di origine rurale.

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente art. 18, compreso il totale recupero dei volumi extraresidenziali esistenti, senza vincoli tipologici specifici se non quelli di impiego di materiali e manufatti di cui alla successiva lettera e); con le medesime modalità, al fine di migliorare gli impianti tecnologici, igienico-sanitari e degli spazi distributivi e funzionali, sono autorizzati modesti ampliamenti contenuti entro i 120 mc. per ogni unità immobiliare residenziale esistente, a condizione che sia documentata l'impossibilità di provvedere al recupero di volumi extraresidenziali esistenti non utilizzati o di volumi destinati alla demolizione.

E' pure ammessa la sostituzione edilizia di singoli fabbricati, nel rispetto dell'assetto planimetrico originario o con gli incrementi sopra richiamati, del numero di piani fuori terra e delle indicazioni relative all'adeguamento delle altezze interne dei locali di cui alla definizione "altezza massima" della lettera d) del presente articolo.

- 5) Edifici soggetti a demolizione: sono essenzialmente edifici rappresentati da corpi bassi per i quali è auspicabile la demolizione al fine di liberare le aree delle "corti" o "ripulire" edifici di maggiore importanza ai quali si addossano.

La demolizione di detti edifici potrà essere richiesta autonomamente rispetto ad altri interventi edilizi che interessassero edifici della medesima unità catastalmente definita, ed in tal caso quindi rimanendo fine a sè stessi, o invece obbligatoriamente, nel quadro di interventi più generali riguardanti altri edifici della medesima proprietà. In tal caso la volumetria demolita potrà essere recuperata per ampliare e/o sovralzare altri corpi di fabbrica secondo quanto previsto ai punti della precedente lettera c).

d) Parametri edilizi:

H max = pari a quella esistente alla data di adozione del P.R.G.C. e comunque non superiore a ml 10,00 per gli interventi ammessi di sopraelevazione. E' ammesso l'adeguamento dell'altezza al fine di raggiungere l'altezza minima abitabile dei locali di ml 2,70 anche in deroga all'altezza massima sopra indicata, purché sia mantenuto inalterato il numero dei piani fuori terra.

Df = pari a quella esistente alla data di adozione del P.R.G.C. fatte salve le prescrizioni del Codice Civile e comunque computate senza tener conto di sovrastrutture di epoca recente.

Negli interventi di ampliamento ammessi, la distanza fra pareti di edifici antistanti esistenti o in progetto delle quali anche una solamente finestrata, non dovrà essere inferiore a ml 10,00; è ammissibile una distanza non inferiore a ml 6,00 negli interventi di sopraelevazione ammessi.

Dc = pari a quella esistente alla data di adozione del P.R.G.C. .Sempre fatte salve le prescrizioni del Codice Civile, la sopraelevazione o l'ampliamento in allineamento con il corpo principale, di cui al punto 3) della precedente lettera c), sono ammessi alla stessa distanza dai confini dei corpi preesistenti, purché la distanza tra i fabbricati non sia inferiore a 3/4 dell'altezza del più alto tra i fabbricati che si confrontano con pareti delle quali anche una solamente sia finestrata, con un minimo comunque di ml 6,00. Gli avancorpi sporgenti da quello principale devono rispettare la distanza minima di ml 5,00 dal confine ed in presenza di pareti finestrate, la norma di cui al punto precedente. E' comunque ammessa la costruzione a confine in aderenza a pareti cieche preesistenti o, in mancanza di queste, la costruzione a confine di pareti cieche, ma in presenza di convenzione tra i vicini.

Ds = pari a quella esistente alla data di adozione del P.R.G.C.. Per gli interventi di ampliamento ammessi, la distanza minima dalle strade è pari a ml 5,00 sempreché non si tratti di ampliamenti in completamento o prosecuzione di cortine su strada preesistenti.

e) Prescrizioni particolari:

Nelle aree in oggetto, gli interventi di qualsiasi tipo devono adeguarsi alle seguenti prescrizioni tecniche:

- materiali di copertura: obbligo del mantenimento delle coperture in laterizio con coppi o tegole di tipo portoghese.

Obbligo del mantenimento delle pendenze originarie delle coperture e delle eventuali sporgenze di gronda caratterizzate da materiale originario e tecnologie tipiche. L'eventuale sopraelevazione con rifacimento della copertura dovrà prevedere il ripristino (ove presenti) di camini di fattura tradizionale.

- materiali di rivestimento esterno: obbligo del mantenimento delle facciate in pietra a vista o mattone per quelle con caratteristiche d'omogeneità e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo originario; i materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato (intonacatura e tinteggiatura, intonaci plastici-sintetici, terre naturali, ecc..) con esclusione di rivestimenti e materiali lavorati, graffiati, bucciati di tipo a granulometria variabile, ecc..; per i casseri riattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato a cazzuola o spruzzato; le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento.

- strutture: obbligo del mantenimento, conservazione, restauro e consolidamento di tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta, nonché gli elementi strutturali verticali in mattoni o pietra.

- caratteri tipologici: obbligo del mantenimento, conservazione e consolidamento di ballatoi esterni ed interni, balconi e balconcini in pietra e delle rispettive ringhiere in ferro, davanzali, cornici, architravi ed altre lavorazioni originali in pietra, obbligo del rispetto dei rapporti spaziali e delle dimensioni tipiche, anche in deroga alle norme igienico-edilizie in vigore, delle aperture esterne (porte, porte-balconi, finestre); per gli edifici sottoposti a restauro è vincolato il ripristino delle aperture esterne occluse nel tempo. Le nuove aperture ed il restauro od il ripristino delle aperture esistenti al piano terra, per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie, debbono garantire da salvaguardia degli impianti compositivi della fronte in oggetto. Queste non sono comunque consentite quando modificano sostanzialmente le campiture ed il ritmo delle aperture esistenti. Il sistema di chiusura dei garages deve essere eseguito con basculanti o simili in lamiera o materiale autoestinguente, rivestite all'esterno con doghe di legno.

- aree libere: nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti, in assenza di indicazioni di Piano, sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione degli impianti arborei; sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale; possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento e alla sistemazione dei terreni o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e floricole. Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (ivi comprese le corti) e ne modificano l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale (es. cortili, viottoli, antichi percorsi, ecc..) con l'uso di materiali e tecniche tradizionali (sono da mantenersi porzioni di muri in pietra a vista e tratti di pavimentazioni in ciottoli o selciato).

Nuove recinzioni sono ammesse purché non modificano i caratteri di unità delle corti comuni e siano realizzate con cancellate in ferro ed eventuale basamento intonacato o in pietra non più alto di cm 50 e complessivamente non presentino altezza superiore a ml 1,80. Sono ammesse autorimesse interrate con ripristino della copertura a verde.

f) Emergenze storico-artistiche:

Indipendentemente dagli interventi edilizi definiti nella tav. 4Pb "Categorie di intervento" dovranno essere salvaguardate e recuperate le emergenze storico-artistiche di seguito elencate:

- affresco al n.c. 1 di vicolo Giacobini su fronte p.zza Gramsci;
- affresco al n.c. 17 di via J. de Fernex.

g) Intervento mediante strumento urbanistico esecutivo

L'intervento su più fabbricati, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con



accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:

It = è ammesso un incremento del 20% rispetto alla volumetria esistente;

per quanto attiene ad altezza massima, distanza tra i fabbricati, distanze dai confini e da strade, allorché saranno messi in atto interventi di recupero anche attraverso interventi di sostituzione tesi a preservare il solo impianto planimetrico, vale quanto previsto alla lettera d) del presente articolo; nel caso invece di interventi di ristrutturazione urbanistica con applicazione dell'assegnato indice territoriale, le distanze tra fabbricati, interni al perimetro al Piano Esecutivo e fabbricati esterni al medesimo, dovranno osservare un minimo di ml. 10,00, in presenza anche di una sola parete finestrata, mentre nella medesima situazione, le distanze tra edifici interni al Piano Esecutivo potranno presentare anche valori inferiori ai ml. 10,00.

Le distanze dei fabbricati dai confini esterni del Piano Esecutivo dovranno osservare una misura minima di ml. 5,00 (è ammessa la costruzione a confine in aderenza a pareti cieche preesistenti). mentre minore potrà essere la distanza dai confini di proprietà interne ai Piani, purché indicate nel quadro di una progettazione planovolumetrica complessiva.

Le distanze dei fabbricati dalle strade pubbliche eventualmente presenti in fregio ai confini della Zona di Recupero, potranno ricalcare quelle dei fabbricati preesistenti, purché i nuovi edifici concorrano alla formazione di cortine continue, anche per mezzo di tratti di muri di cinta e di bassi fabbricati, oppure dovranno presentare una misura minima di ml. 5,00.

All'interno dei Piani di Recupero dovranno essere reperite aree pubbliche o private d'uso pubblico per il soddisfacimento degli standards in misura di 25,00 mq. ogni 120 mc di volumetria aggiuntiva; per l'insorgere di particolari difficoltà tecniche, il reperimento delle suddette aree potrà essere tramutato nella monetizzazione delle medesime secondo i valori di volta in volta fissati dall'A.C. con riferimento ai correnti costi di mercato delle aree e della costruzione dell'infrastruttura prevista.

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

#### AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO 1

Per il comparto in oggetto, nel rispetto dell'indice territoriale di cui sopra, si rimanda ai parametri di cui alla lettera d) del presente articolo con le seguenti integrazioni:

- è possibile la sopraelevazione di un piano per i fabbricati inclusi nella categoria di intervento che ammette interventi edilizi in profondità (elaborato 4P).

In assenza di S.U.E. sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle categorie riportate nell'elaborato 4P, con esclusione della sopraelevazione di un piano e senza applicazione dell'indice territoriale. **Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere sottoposto al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio ai sensi dell'art.7 della LR 1.12.2008, n.32"**

## **Articolo 26 - Aree a capacità insediativa invariata**

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede di norma interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.

L'attuazione delle proposte di P.R.G.C. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica e edilizia a norma del precedente art. 4.

Il disegno urbano individuato dal P.R.G.C. può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative e, all'esterno, la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma dei precedenti 2° e 3° comma, non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

a) Destinazioni d'uso:

Di norma residenziali, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box).

Sono ammesse le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano nocive o moleste.

b) Modalità d'attuazione:

Intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni di legge vigenti.

c) Indicazioni tipologiche e prescrizioni particolari:

Le aree libere vanno convenientemente sistemate a prato e/o a giardino per una porzione almeno pari al 30% della Sf; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali ed è consentita l'edificazione di box, depositi per attrezzi, locali di servizio.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- 1) allacciamento ai pubblici servizi;
- 2) sistemazione del suolo ivi comprese le recinzioni;
- 3) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- 4) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al funzionamento di unità immobiliari residenziali esistenti o al cambio di destinazione non residenziale a destinazione residenziale di parti di edifici esistenti;
- 5) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni (centrali termiche, di condizionamento, cabine ascensore, ecc.);
- 6) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume totale esistente superiore al 20% per un massimo di 200 mc, per alloggio esistente, ed un minimo comunque garantito di 120 mc; tale possibilità verrà ammessa solo nel caso in cui non siano recuperabili strutture già destinate ad altri usi
- 7) demolizioni e successive ricostruzioni nel limite del volume demolito per una superficie massima non superiore a 25 mq;
- 8) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento o all'incremento di dotazione degli impianti igienico-sanitari;
- 9) integrale recupero alle destinazioni ammesse di cui alla lettera a) del presente articolo e con le specifiche prescrizioni di cui al successivo comma, dei volumi inutilizzati e dei casseri ancora presenti;
- 10) recupero dei volumi con H netta interna conforme ai requisiti di abitabilità (H minima media ml 2,70) esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della "Revisione'94" (04/03/1994) e comunque con le specifiche prescrizioni di cui al successivo comma;
- 11) edificazione di ricoveri auto (box);

- 12) depositi per attrezzi, locali di servizio, tettoie e porticati, con H massima inderogabile = 2,50 ml all'estradosso della copertura sul confine, ma con la possibilità della copertura a falda purché la pendenza della stessa non superi il 30% e siano rispettate le indicazioni di Codice Civile in materia di scarichi e stillicidio delle acque meteoriche. Detti corpi bassi sono ammessi nella misura massima, al lordo delle analoghe strutture esistenti, di 25 mq di Su per ogni alloggio.
- 13) costruzione di impianti sportivi all'aperto per uso privato, nonché di relativi servizi e spogliatoi per un massimo di mq 30;
- 14) ampliamenti delle Su delle altre destinazioni confermate, compatibili con la residenza, nella misura massima del 20% rispetto all'esistente.

Ogni qualvolta si preveda, ai sensi del precedente comma, edificazione di volumi aggiuntivi e/o la modificazione degli esistenti, dovrà comunque essere fatto salvo il rispetto dell'Rc massimo del 40% dell'intero lotto di pertinenza dell'edificio, così come individuato nelle tavole di Piano, interessato dall'intervento e calcolato al lordo delle Sc esistenti, dell'altezza massima di ml 10,00 e del numero massimo di tre piani fuori terra, della Ds e della Dc minime di ml 5,00 per gli ampliamenti, uguale esistente per i sovralti, sugli allineamenti preesistenti in caso di cortina e comunque nel rispetto della distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate e delle distanze minime dai confini dettate dal Codice Civile.

Le precedenti disposizioni favorevoli si applicano in misura diversa nel caso degli interventi di cui al punto 14) per i quali il rapporto massimo di copertura è fissato al 60% della Sf e la distanza dalle strade per gli ampliamenti, se inferiore ai ml 5,00, non può essere comunque inferiore a quella già esistente. Inoltre per ampliamenti di destinazioni terziarie dovrà essere garantita l'esistenza di aree a parcheggi pari al 100% delle superfici di calpestio dell'ampliamento stesso, tale area potrà essere reperita dal richiedente anche in spazi pubblici e ceduta al Comune o in spazi privati assoggettati all'uso pubblico; in ogni caso se l'area da garantire a parcheggio sarà inferiore ai 50 mq, potrà essere monetizzata e non reperita.

- d) Nell'ambito contraddistinto dal numero 2 sulla cartografia di Piano è ammessa la nuova costruzione di un fabbricato a servizio di attività artigianale, per una cubatura massima di 600 mc, nel rispetto di tutti le altre indicazioni e prescrizioni di cui ai punti precedenti quando pertinenti. Una quota pari al 20% dell'area interessata dall'intervento dovrà essere assoggettata ad **uso pubblico**; dovrà inoltre essere prevista la valutazione del clima acustico e della rumorosità in ambiente esterno, nonché idonea barriera verde.

## **Articolo 27 - Insedimenti residenziali in aree agricole**

Sono gli edifici sorti in posizione isolata rispetto al tessuto edificato esistente anche di piccoli nuclei di origine rurale per i quali non sono generalmente richiesti interventi edilizi in profondità.

a) Destinazioni d'uso:

Di norma residenziali, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box).

Sono ammesse le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano nocive o moleste.

b) Modalità d'attuazione:

Intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni di legge vigenti.

c) Indicazioni tipologiche e prescrizioni particolari:

Le aree libere vanno convenientemente sistemate a prato e/o a giardino; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali ed è consentita l'edificazione di box, depositi per attrezzi, locali di servizio.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- 1) allacciamento ai pubblici servizi;
- 2) sistemazione del suolo ivi comprese le recinzioni;
- 3) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- 4) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al funzionamento di unità immobiliari residenziali esistenti o al cambio di destinazione non residenziale a destinazione residenziale di parti di edifici esistenti;
- 5) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni (centrali termiche, di condizionamento, cabine ascensore, ecc.);
- 6) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume totale esistente superiore al 20% per un massimo di 200 mc, per alloggio esistente, ed un minimo comunque garantito di 120 mc; tale possibilità verrà ammessa solo nel caso in cui non siano recuperabili strutture già destinate ad altri usi
- 7) modesti ampliamenti (una tantum) delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento o all'incremento di dotazione degli impianti igienico-sanitari per una superficie massima non superiore a 25 mq;
- 8) integrale recupero alle destinazioni ammesse di cui alla lettera a) del presente articolo e con le specifiche prescrizioni di cui al successivo comma, dei volumi inutilizzati e dei casseri ancora presenti;
- 9) recupero dei volumi con H netta interna conforme ai requisiti di abitabilità (H minima media ml 2,70) esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della "Revisione'94" (04/03/1994) e comunque con le specifiche prescrizioni di cui al successivo comma;
- 10) edificazione di ricoveri auto (box);
- 11) depositi per attrezzi, locali di servizio, tettoie e porticati, con H massima inderogabile = 2,50 ml all'estradosso della copertura sul confine, ma con la possibilità della copertura a falda purché la pendenza della stessa non superi il 30% e siano rispettate le indicazioni di Codice Civile in materia di scarichi e stillicidio delle acque meteoriche. Detti corpi bassi sono ammessi nella misura massima, al lordo delle analoghe strutture esistenti, di 25 mq di Su per ogni alloggio.

Dovrà comunque essere fatto salvo il rispetto del Rc massimo del 40% dell'intero lotto di pertinenza dell'edificio, così come individuato nelle tavole di Piano, interessato dall'intervento e calcolato al lordo delle Sc esistenti, dell'altezza massima di ml 7,00 e del numero massimo di due piani fuori terra, della Ds e della Dc minime di ml 5,00 per gli ampliamenti, uguale esistente per i sovralti, sugli allineamenti preesistenti in caso di cortina e comunque nel rispetto della distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate e delle distanze minime dai confini dettate dal Codice Civile.";

- d) Nell'ambito contraddistinto dal numero 1 sulla cartografia di Piano è ammesso un ampliamento di 450 mc (in sostituzione dell'area di completamento prevista dal PRG vigente), nonché la realizzazione di una piscina coperta per una superficie massima di 100 mq; detti interventi, soggetti al parere preventivo e vincolanti del Settore Beni Ambientali della Regione Piemonte, dovranno rispettare le indicazioni e prescrizioni di cui ai punti precedenti quando pertinenti, non interferire con la parte di edificio esistente soggetta a restauro (cappella) e integrarsi armonicamente con i fabbricati esistenti e con il contesto ambientale.

## **Articolo 28 - Aree residenziali di completamento**

Tale classificazione comprende le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificati e di compattazione del disegno urbano esistente.

### a) Destinazioni d'uso:

Di norma residenziali, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, vani di servizio.

E' ammessa la nuova costruzione di fabbricati per usi compatibili con la residenza quali: uffici, magazzini e depositi, attività artigianali non moleste e/o nocive, ristoranti, pubblici esercizi ed attività commerciali limitatamente ai piani terreno e rialzato degli edifici.

Il piano interrato degli edifici può avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che non richiedano la presenza continuativa di persone, la superficie destinata a tali usi è da conteggiare nel calcolo degli spazi rispetto ai quali individuare parcheggi a norma della lettera e) del presente articolo.

E' altresì ammessa la destinazione di volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, esercizi di arti e professioni, locande, alberghi indipendentemente dal piano in cui si trovino.

### b) Indici di edificabilità:

If = 0,60 mc/mq e 0,8 mc/mq per i lotti contrassegnati da apposito segno grafico (●);

Rc = 1/3 della Sf;

H max = 7,50 ml;

Dc = ml 5,00 è ammessa l'edificazione in aderenza se convenzionata con il confinante;

Ds = ml 5,00 in caso di edificazione a cortina, in aderenza ad edifici esistenti a meno di ml 5,00 dalla strada è consentito adeguare la misura del distacco dalle strade a quella degli edifici esistenti; **devono essere comunque rispettati gli arretramenti edilizi rappresentati nelle tavole di Piano (elaborati).**

D = 10,00 ml;

p.f.t. = 2.

### c) Interventi edilizi:

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree in oggetto sono quelli di completamento definiti alla lettera f) del precedente art. 17.

### d) Modalità d'attuazione:

Premesso che l'A.C., ogni qual volta se ne presentasse l'opportunità, potrà richiedere, nell'ambito delle aree in oggetto, di ricorrere alla preventiva formazione di S.U.E., senza che il fatto costituisca variante di P.R.G.C., gli interventi ammessi sono soggetti a intervento diretto semplice o, nei casi previsti, convenzionato ex 5° comma, art. 49. L.R. 56/77 e ss .mm. ed ii..;

Modificazioni del disegno di P.R.G.C., limitatamente a quanto concerne la morfologia dei lotti e la viabilità secondaria connessa, che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo, saranno possibili previa formazione di S.U.E., senza che il fatto costituisca variante di P.R.G.C.

### e) Prescrizioni particolari (vedi tabella aree di completamento in allegato):

Negli interventi ammessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione.

Non meno del 30% della Sf dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile.

Nelle aree soggette ad eventuale S.U.E. dovranno essere garantiti, oltre agli standards di cui al 1° comma della presente lettera e), spazi a servizi pubblici o ad uso pubblico (verde e parcheggi) nella misura di 10,00 mq ogni 150 mc edificabili.

Per le medesime aree l'indice edificatorio di Piano si intende "territoriale".

## **Articolo 29 - Aree di completamento soggette a S.U.E.**

Tale classificazione comprende aree libere edificabili parzialmente urbanizzate e di dimensioni unitarie di una certa rilevanza, nonché le aree a servizi ad esse eventualmente connesse.

### **a) Destinazioni d'uso:**

Di norma residenziali, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, vani di servizio.

E' ammessa la nuova costruzione di locali destinati ad usi compatibili con la residenza quali: uffici, magazzini e depositi, attività artigianali di servizio, ristoranti, pubblici esercizi ed attività commerciali limitatamente ai piani terra o rialzato degli edifici.

Il piano interrato degli edifici potrà avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che non richiedano la presenza continuativa di persone, la superficie destinata a tali usi dovrà essere conteggiata nel calcolo degli spazi rispetto ai quali individuare parcheggi a norma della lettera d) del presente articolo.

E' altresì ammessa la destinazione di volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, esercizio di arti e professioni, locande, alberghi.

### **b) Indici di edificabilità:**

Le aree di completamento soggette a S.U.E. sono singolarmente individuate sulla cartografia di Piano; i parametri urbanistici e edilizi che ne regolano l'edificazione sono i seguenti:

It = 0,60 mc/mq;

Rc = 1/3 della Sf;

H max = 7,50 ml;

Dc = ml 5,00; è ammessa edificazione in aderenza nei termini che saranno definiti dal P.E.C.;

Ds = ml 6,00;

D = ml 10,00 verso edifici esterni al perimetro della S.U.E., da definirsi in sede di formazione della S.U.E. tra gli edifici interni al suo perimetro;

p.f.t. = due.

### **c) Interventi edilizi e modalità d'attuazione:**

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree in oggetto sono quelli di nuovo impianto definiti alla lettera g) del precedente art. 17, ed il rilascio dei relativi titoli abilitativi sarà subordinato alla preventiva formazione ed approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.). esteso all'intera area delimitata sulle planimetrie di Piano.

### **d) Prescrizioni Particolari (vedi anche tabella aree di completamento in allegato):**

Tutte le aree interne al perimetro delle S.U.E., escluse le sole superfici destinate a verde privato, concorrono alla produzione di volumetria secondo l'indice assegnato.

Negli interventi ammessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a: 1,00 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione.

Non meno del 30% della Sf relativa ai singoli interventi previsti dalla S.U.E., dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile.

Oltre allo standard di cui al secondo comma della presente lettera d), nel caso non fossero già individuati planimetricamente all'interno del perimetro dell'area soggetta a S.U.E., dovranno essere riservati spazi a servizi pubblici o di uso pubblico (verde e parcheggi) nella misura minima di **15.00 mq/ab (dove ad ogni abitante è attribuita una volumetria pari a 130 mc)**, la differenza per raggiungere il valore di 25 mq/ab può essere monetizzata; detti spazi dovranno risultare convenientemente accorpati in aree unitarie di almeno 200 mq ciascuna.

Fatte salve le superfici delle aree destinate a standards e a verde privato definite dal Piano, la loro dislocazione all'interno del perimetro della S.U.E., come pure il tracciato della viabilità di servizio, potranno essere diversamente proposti in sede di progetto dello strumento urbanistico esecutivo ed approvati dall'Amministrazione Comunale, compatibilmente con le eventuali scelte viabilistiche e di arredo urbano già eventualmente attuate o deliberate dall'Ente Pubblico.

### **Articolo 30 - Aree di ristrutturazione esterne al nucleo**

Sono le aree già interessate da edificazione di non recente datazione, ma generalmente prive di valori architettonico-ambientali, collocate esternamente al nucleo storico.

a) **Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso ammessa in queste zone è quella residenziale. Possono essere altresì ammesse destinazioni d'uso compatibili con il carattere residenziale quali: laboratori d'artigianato non molesto non superiore a 300 mq di Su, magazzini, depositi annessi alla residenza ed alle attività produttive compatibili, autorimesse, locali destinati a studi professionali, agenzie, attività ricettive e ricreative, alberghi, pensioni e locande, ristoranti, attività commerciali, queste ultime regolamentate dal Piano Commerciale. Sono tassativamente vietate le industrie e le nuove costruzioni prettamente agricole e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. Alle aziende agricole esistenti nella zona ed in attesa di una definitiva sistemazione, possono essere concessi, fino alla cessazione attività, interventi di manutenzione ordinaria.

b) **Tipi di intervento:**

Nelle aree in oggetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dell'impianto planovolumetrico preesistente, demolizione e ricostruzione, ampliamento e completamento edilizio nel rispetto dell'indice fondiario di cui alla seguente lettera c).

c) **Parametri d'intervento:**

If = 1,80 mc/mq;  
Rc = 40% della Sf,  
H max = 10,00 ml,  
Dc = ml 5,00; è ammessa edificazione in aderenza se convenzionata con il confinante;  
Ds = ml 5,00; in caso di edificazione a cortina, in aderenza ad edifici esistenti a meno di ml 5,00 dalle strade è consentito adeguare la misura del distacco dalle strade a quella degli edifici antistanti;  
D = ml 10,00  
p.f.t. = tre.

d) **Modalità d'attuazione:**

Premesso che ogni qual volta l'A.C. lo ritenesse necessario il rilascio del titolo abilitativo potrà essere subordinato alla formazione preventiva di S.U.E. senza che il fatto costituisca variante di Piano, la realizzazione è ammessa a mezzo intervento diretto semplice o convenzionato nei casi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e completamento edilizio.

e) **Prescrizioni particolari:**

Negli interventi ammessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a:

- un mq per ogni 10 mc di nuova costruzione.

Non meno del 30% della Sf dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile.



## **Articolo 31 - Aree costituite da nuclei ex agricoli (cascine)**

Nei nuclei agricoli dismessi sono consentiti interventi atti alla conservazione dello stato di fatto ed interventi atti a soddisfare fabbisogni abitativi relativi alle famiglie residenti ed insediabili o alla riqualificazione delle attività agricole.

a) Destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e quelle agricole; sono pure compatibili destinazioni agroturistiche e attività turistico-ricettive a queste collegate, impianti sportivi privati, attività culturali ed assistenziali. Le destinazioni residenziali non potranno comunque superare i 1.000 mc per ciascuna area, mentre le attrezzature turistico-ricettive extralberghiere (seconde case) potranno essere previste fino ad una concorrenza massima del 40% dell'intero volume definito nell'ambito dell'unità di intervento.

b) Interventi ammessi:

Gli Interventi edilizi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione in genere, demolizione parziali e limitate e ricostruzione, accorpamento di volumi.

c) Indici e parametri edilizi:

Il Volume e l'altezza massima degli edifici dovranno essere pari agli esistenti. Sono consentiti gli ampliamenti volumetrico e l'aumento dell'altezza unicamente necessari all'adeguamento delle altezze interne degli alloggi fino ad un massimo di ml 2,70 fermo restando che in numero di piani fuori terra esistente non potrà variare.

d) Modalità d'attuazione:

Gli interventi ammessi saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo che dovrà obbligatoriamente interessare almeno un'intera proprietà catastalmente definita ed essere del tipo "convenzionato" cui al V° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii.

e) Prescrizioni particolari:

Gli ampliamenti ammessi dovranno prioritariamente utilizzare eventuali volumi esistenti compresi nella stessa unità immobiliare e tipologica. Gli edifici a precedente destinazione agricola e non più utilizzati, possono essere recuperati per usi residenziali e/o per le altre destinazioni ammesse.

Gli interventi sugli edifici caratterizzati da tipologia a ballatoio, dovranno rispettare le norme di salvaguardia tipologico-ambientale contenute nell'art. 25 per le aree di cui al punto 2) della lettera c).

Aree a parcheggio privato dovranno essere previste in ragione di un mq per ogni 10 mc di **fabbricato** a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, agroturistica, culturale ed assistenziale; a parcheggio privato d'uso pubblico in ragione di ½ della Sc determinata da strutture sportive comprese le superfici coperte da strutture sportive a cielo aperto.

Le superfici per detti servizi potranno essere recuperate anche nelle aree agricole circostanti purchè appartenenti alla medesima proprietà; le superfici a parcheggio dovranno comunque essere a stretto contatto con le strutture insediate.

Non meno del 50% della Sf relativa ai singoli interventi ammessi dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile.

### **Articolo 32 - Aree destinate ad orto e giardino (verde privato)**

Le aree oggetto del presente articolo sono destinate alle coltivazioni ortofrutticole e floricole ad uso familiare.

In esse è ammessa, se di pertinenza o a corredo di esistenti fabbricati civili, la costruzione di tettoie e corpi bassi necessari alla conduzione del fondo e/o di serre per una superficie coperta massima pari a 30 mq e con un'altezza massima di ml 2,70 all'estradosso della copertura sul confine, ma con la possibilità della copertura a falda purché la pendenza della stessa non superi il 30% e siano rispettate le indicazioni di Codice Civile in materia di scarichi e stillicidio delle acque meteoriche e l'altezza interna massima sia inferiore o uguale a 2,60 m.

### **Articolo 33 - Fusione di lotti appartenenti ad aree residenziali diverse**

Le volumetrie compatibili sui lotti appartenenti alle aree di cui agli artt. 29 e 30 possono essere conglobate tra di loro a patto che i lotti appartenenti ad aree diverse siano contigui e della medesima proprietà e non possono essere attuati diversamente, a causa della conformazione planimetrica.

Per quanto riguarda le superfici a parcheggi e le superfici permeabili previste dalle rispettive "prescrizioni particolari" di cui alla lettera e) dei predetti articoli, vanno computate in modo separato sui diversi tipi di lotto anche se distribuzionalmente ne è previsto l'accorpamento. Rimarranno comunque validi tutti gli altri indici di edificabilità, prescrizioni tipologiche e prescrizioni particolari vigenti per le diverse aree interessate dall'operazione.

### **Articolo 34 - Norme generali per le aree per attività produttive**

In tutte le aree per attività produttive previste dal P.R.G.C. comprese quelle esistenti in aree agricole, sono rigorosamente vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura ed in particolare di industrie che possano determinare inquinamenti sia attraverso scarichi solidi, liquidi o gassosi, sia attraverso la produzione di rumori molesti.

A tale proposito prima del rilascio del titolo abilitativo sarà necessaria la sottoscrizione di un'apposita convenzione, da trasciversi a favore del Comune, riportante l'obbligo esplicito di non superare i limiti fisicamente precisati d'inquinamento idrico, atmosferico e acustico interno ed esterno e la possibilità per l'Amministrazione Comunale d'intervenire d'autorità nell'esecuzione delle opere di depurazione od isolamento con spese a carico dell'industria inquinante.

Non sono consentiti in ogni caso scarichi di fognatura senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'USSL competente in relazione al tipo ed alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

### **Articolo 35 - Aree per insediamenti artigianali esistenti e confermati**

#### **a) Destinazione d'uso:**

Sono ammesse attività produttive di carattere artigianale, nonché gli uffici pertinenti alle singole attività, locali per la commercializzazione diretta e/o autonoma (in questo caso nei limiti del 20%); è inoltre consentita la residenza del custode e/o del titolare nella misura di un alloggio e per un massimo di 150 mq SL residenziale.

Per gli edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono comunque ammessi gli stessi interventi previsti nelle Aree a capacità insediativa invariata (art. 28).

#### **b) Parametri edilizi:**

Rc = 60% della Sf;

H max = 7,50 ml salvo strutture tecnologiche particolari da autorizzare di volta in volta;

- Dc = pari a metà altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza in caso di convenzionamento tra i confinanti e solo per edifici dalla medesima destinazione specifica;
- Ds = 10,00 ml dalla ex SR. 229, 6,00 ml negli altri casi; **devono essere comunque rispettati gli arretramenti edilizi rappresentati nelle tavole di Piano (elaborati);**
- Df = 10,00 ml da pareti finestrate di edifici residenziali;
- p.f.t. = un piano per le strutture produttive, due piani per edifici destinati ad uffici, residenza, laboratori, commercializzazione diretta, ecc...;
- Sp min (art. 7) = 20% della SI - salvo obiettive difficoltà legate al tipo di attività insediata;
- standards = aree di parcheggio pubblico o private d'uso pubblico dovranno essere reperite in ragione del 10% della Sf. all'esterno di eventuali recinzioni di proprietà e direttamente accessibili dalla pubblica viabilità, in casi particolari può essere ammessa una quota minima pari ad almeno la metà, con monetizzazione della differenza.

c) Tipi d'intervento:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione in genere, abbattimento e ricostruzione, ampliamento e completamento edilizio.

d) Modalità d'attuazione:

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato.

e) AREA CONTRADDISTINTA DALLA SIGLA AT

Destinazione specifica

Attrezzature tecniche e tecnologiche per lo stoccaggio di materiale inerte proveniente da scavi o demolizioni.

Usi ammessi se a servizio della destinazione specifica

Magazzini e locali di deposito; depositi a cielo libero.

Modalità

Intervento edilizio diretto convenzionato soggetto alla realizzazione della viabilità di accesso indicata in cartografia, nel rispetto delle normative di settore.

Parametri

vedi punto b) del presente articolo con le seguenti limitazioni:

If max = 0,30 mq/mq

Rc max = 30%

Standard urbanistici

**20% della Superficie Territoriale.**

Prescrizioni particolari

La destinazione prevalente è vincolante per la funzione principale, nel qual caso tutta la Sul dovrà essere destinata a quella funzione e relative attrezzature, infrastrutture e servizi necessari al suo svolgimento. Dovrà essere predisposta una schermatura verde, con piante autoctone di alto fusto, sui lati perimetrali degli insediamenti per una profondità di almeno ml 10,00.

**Articolo 36 Aree per insediamenti industriali esistenti e confermati**

a) Destinazioni d'uso:

Sono ammesse attività produttive di carattere artigianale ed industriale, nonché gli uffici pertinenti alle singole attività, locali per la commercializzazione diretta nella misura massima del 10% della SI produttiva e per un massimo di 250 mq, le attrezzature sociali per i dipendenti quali: mense, locali ricreativi, ecc... E' inoltre consentita la residenza del custode e/o del titolare nella misura di un alloggio e per un massimo di 150 mq SL residenziale.

b) Parametri edilizi:

Rc = 60% della Sf;

Uf = 0,70 mq/mq;

H max = 10,00 ml salvo strutture tecnologiche particolari da autorizzare di volta in volta;

- Dc = pari a metà altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza in caso di convenzionamento tra i confinanti e solo per edifici dalla medesima destinazione specifica;
- Ds = 10,00 ml da strade regionali, provinciali e comunali;
- Df = 10,00 ml da pareti finestrate di edifici residenziali;
- p.f.t. = un piano per le strutture produttive, tre piani per edifici destinati ad uffici, residenza, laboratori, commercializzazione diretta, ecc...;
- Sp min (art. 7) = 40% della SI - salvo obiettive difficoltà legate al tipo di attività insediata;
- standards = negli interventi di ampliamento ed in occasione degli interventi edilizi eventualmente necessari per il subentro di nuove attività, non meno del 10% della Sf ad aree per servizi di cui almeno il 50% a parcheggio d'uso pubblico.

7

c) Tipi d'intervento:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione in genere, abbattimento e ricostruzione, ampliamento e completamento edilizio.

d) Modalità d'attuazione:

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato.

e) Prescrizioni particolari:

Per gli edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono comunque ammessi gli stessi interventi previsti nelle Aree a capacità insediativa invariata (art. 26).

Gli interventi soggetti a convenzionamento dovranno prevedere, compatibilmente con lo stato di fatto, schermature a verde, con piante autoctone di alto fusto, sui lati perimetrali degli insediamenti.

**Ambito n°3**

Aree soggette ad intervento edilizio convenzionato nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo. Per quanto concerne l'accessibilità dalla S.R. 229, essa dovrà avvenire attraverso l'accesso già esistente (eventualmente spostato previo parere della Provincia) con canalizzazioni interne a servizio di tutto l'ambito e delle aree a servizio degli impianti produttivi (sia quelle indicate in cartografia sia quelle da reperire sulla base degli interventi da realizzare).

## **Articolo 37 - Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto**

### a) Destinazioni d'uso:

Attività artigianali ed industriali compreso lo stoccaggio di materie prime e dei prodotti semilavorati e finiti; sono ammessi uffici, laboratori, locali per la commercializzazione diretta nella misura massima del 10% della Su produttiva e per un massimo di 500 mq, le strutture sociali per i dipendenti quali: mense, locali ricreativi, ecc..., residenza per il custode e/o titolare nella misura di un alloggio e per un massimo di 150 mq SL, per ogni singola unità produttiva.

### b) Parametri edilizi:

Rc = 1/2 della Sf;

Uf = 0,60 mq/mq;

H max = 10,00 ml salvo strutture tecnologiche particolari da autorizzare di volta in volta;

Dc = pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 ml; è ammesso il convenzionamento tra privati confinanti per l'edificazione in aderenza limitatamente a fabbricati dalla medesima destinazione specifica;

Ds = 20,00 ml da strade provinciali e comunali;

Df = 10,00 ml da pareti finestrate di edifici residenziali;

p.f.t. = un piano per le strutture produttive, tre piani per edifici destinati ad uffici, residenza, laboratori, commercializzazione diretta;

Sp min (art. 7) = 50% della SI - salvo obiettive difficoltà legate al tipo di attività insediata;

standards = non meno del 20% della St dovrà essere destinata a parcheggi e verde attrezzato, ad attrezzature sociali per i dipendenti.

### d) Modalità d'attuazione:

S.U.E. per ambiti territoriali 1 e 2 individuati in cartografia di Piano, con le specificazioni di cui al punto seguente. Intervento edilizio convenzionato per il lotto incluso nel più ampio contesto dell'Ambito n°3 di cui al precedente art. 36, con le specificazioni di cui al punto seguente.

### e) Prescrizioni particolari:

#### **Ambito n°1**

Trattandosi di aree solo parzialmente dotata di opere di urbanizzazione, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di Strumentazione Urbanistica Esecutiva. All'interno del perimetro dell'ambito territoriale individuato in cartografia, possono essere compresi comparti di più Piani esecutivi; l'Amministrazione Comunale si riserva di esercitare prerogative di coordinamento e di indirizzo nei confronti dei singoli comparti.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione degli accessi dalla viabilità principale che dovranno avvenire secondo le indicazioni riportate in cartografia, con canalizzazioni interne già predisposte per interventi su aree contigue; analoghe precauzioni dovranno essere previste per le aree a parcheggio pubblico.

Particolare riguardo dovrà essere posto alla definizione progettuale degli interventi per servizi ed infrastrutture, che dovranno prevedere, per quanto possibile, una gestione unitaria degli impianti comuni; la rete di smaltimento delle acque bianche dovrà essere separata dalle acque nere e non dovrà essere convogliata agli impianti di depurazione. Dovranno essere previste idonee schermature a verde, con piante autoctone di alto fusto, sui lati perimetrali degli insediamenti

Per le aree a servizio degli impianti produttivi incluse nel perimetro del comparto si richiamano i disposti specifici contenuti nell'art. 24 delle presenti norme.

#### **Ambito n°2**

Particolare riguardo dovrà essere posto alla definizione progettuale degli interventi per servizi ed infrastrutture, che dovranno prevedere, per quanto possibile, una gestione unitaria degli impianti comuni; la rete di smaltimento delle acque bianche dovrà essere separata dalle acque nere e non dovrà essere convogliata agli impianti di depurazione. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione degli accessi dalla viabilità principale anche in relazione

all'ubicazione delle aree a parcheggio pubblico. Dovranno essere previste idonee schermature a verde, con piante autoctone di alto fusto, sui lati perimetrali degli insediamenti  
Per le aree a servizio degli impianti produttivi incluse nel perimetro del comparto si richiamano i disposti specifici contenuti nell'art. 24 delle presenti norme.

**Lotto incluso nel più ampio contesto dell'Ambito n° 3 di cui al precedente art. 36**

Aree soggette ad intervento edilizio convenzionato nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo. Per quanto concerne l'accessibilità dalla S.R. 229, essa dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'accesso già esistente nell'ambito delle contigue aree per insediamenti esistenti e confermati; vedi prescrizioni particolari per l'ambito in oggetto di cui al precedente articolo 36. Dovranno essere previste idonee schermature a verde, con piante autoctone di alto fusto, sui lati perimetrali degli insediamenti

## **Articolo 38 - Aree di riconversione**

Ambito di pertinenza dell'ex impianto produttivo Molino Saini, (ubicato in adiacenza alla ferrovia) comprendente anche aree libere a sud.

### a) Destinazioni d'uso:

Nelle aree in oggetto sono ammesse destinazioni commerciali e terziarie, ricettive, locali per attività culturali e per lo sport e lo spettacolo, negozi, esposizioni e locali d'immagazzinaggio della merce al servizio dei locali di vendita, laboratori artigianali connessi all'attività commerciale, laboratori per arti e mestieri.

Destinazioni di tipo produttivo esclusivamente per esigenze industriali avanzate quali le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, logistica, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

Residenza del titolare e/o del custode nella misura di un alloggio e per un massimo di 150 mq SL, per ogni singola unità locale da insediare.

### b) Parametri edilizi per interventi di cambio di destinazione d'uso eccedenti la REA:

Rc = 50% della Sf;

Uf = 1,00 mq/mq;

H max = ml 12,50 (per intervento di demolizione completa) o preesistente salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc = pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 6,00; è ammesso il convenzionamento tra privati confinanti per l'edificazione in aderenza;

Ds = 20,00 ml;

Df = 10,00 ml o pari all'altezza del fabbricato più alto;

Sp min (art. 7) = 60% di SI

standards = negli interventi ristrutturazione ed in occasione di interventi edilizi eventualmente necessari per il subentro di nuove attività, aree per non meno dell'80% della SI globale dell'attività dovranno essere destinate a standards pubblici o di uso pubblico.

100% della Sul dell'intervento negli altri casi.

Di tali aree la quantità minima da destinare a parcheggi è così, in linea di massima, stabilita:

- 1/4 per le attività produttive ammesse;
- 1/2 per le attività commerciali e terziarie;
- 2/3 per le attività per lo svago, lo spettacolo, ristoranti, e pubblici esercizi;
- 1/3 per le attività ricettivo- alberghiere.

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul

### c) Tipi di intervento:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione in genere, ampliamenti e completamento edilizio, demolizione con ricostruzione.

### d) Modalità d'attuazione:

Intervento edilizio diretto; nel caso di ristrutturazione e/o ampliamento o di interventi edilizi necessari per il subentro di altra attività, il titolo abilitativo dovrà essere del tipo "convenzionato" di cui al V° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii.

L'intervento di demolizione e ricostruzione è soggetto alla preventiva formazione ed approvazione di S.U.E. estesa all'intera area così come individuata in cartografia di Piano.

### e) Prescrizioni particolari:

La progettazione urbanistica deve avvenire in modo unitario in rapporto alle OO.UU. da realizzare, con particolare attenzione dal punto di vista dell'accessibilità e della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale. **Si intendono qui richiamate le prescrizione di cui alla DCR 24 marzo 2006, n.59-10831, in particolare le disposizioni degli art. 19 e 20 che integrano la normativa già vigente in materia di Commercio.**

## **Articolo 39 - Aree per insediamenti commerciali, direzionali e turistico-ricettivi esistenti e confermati**

Sono le aree di pertinenza di impianti direzionali, terziari e ricettivi esistenti e confermate.

### a) Destinazioni d'uso:

Nelle aree in oggetto sono ammesse destinazioni commerciali e terziarie, ricettive, locali per attività culturali e per lo spettacolo, negozi, esposizioni e locali d'immagazzinaggio della merce al servizio dei locali di vendita laboratori artigianali connessi all'attività commerciale, residenza del titolare e/o del custode nella misura di un alloggio e per un massimo di 150 mq SL, per ogni singola unità produttiva.

### b) Parametri edilizi:

Rc = 2/5 della Sf;

Uf = 0,75 mq/mq;

H max = 10,50 ml;

Dc = pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00; è ammesso il convenzionamento tra privati confinanti per l'edificazione in aderenza;

Ds = 10,00 ml da strade regionali, provinciali e comunali;

Df = 10,00 ml;

Sp min (art. 7) = 30% della SI;

p.f.t. = tre;

standards = negli interventi di ampliamento ed in occasione di interventi edilizi eventualmente necessari per il subentro di nuove attività, aree per non meno dell'80% della SI globale dell'attività dovranno essere destinate a standards pubblici o di uso pubblico.

Di tali aree la quantità minima da destinare a parcheggi è così, in linea di massima, stabilita:

- 1/2 per edifici direzionali e commerciali;

- 2/3 per gli edifici per lo svago, lo spettacolo, ristoranti, e pubblici esercizi;

- 1/3 per gli edifici destinati a strutture ricettivo- alberghiere.

### c) Tipi di intervento:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione in genere, ampliamenti e completamento edilizio.

### d) Modalità d'attuazione:

*Intervento edilizio diretto*; nel caso di ampliamenti o di interventi edilizi necessari per il subentro di altra attività, *il titolo abilitativo* dovrà essere del tipo "convenzionato" di cui al V° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii.

### e) Prescrizioni particolari:

E' ammessa la realizzazione di abitazioni del titolare o del custode nella misura massima di un'abitazione, purchè non superiore a 150 mq di Su ed il 50% della SI complessiva dell'intervento.

Laboratori artigianali saranno ammessi in ragione del 10% della SI dell'attività commerciale cui sono collegati e comunque per un massimo di 300 mq.

Gli interventi soggetti a convenzionamento dovranno prevedere, compatibilmente con lo stato di fatto, schermature a verde, con piante autoctone di alto fusto, sui lati perimetrali degli insediamenti.

**Una quota non inferiore al 10% del lotto fondiario dovrà essere destinata a fondo erboso o comunque permeabile.**



## **Articolo 40 - Aree per insediamenti terziari di nuovo impianto**

Sono le aree destinate ad impianti commerciali e terziari in genere di nuova edificazione.

### a) Destinazione d'uso:

Commercio all'ingrosso, al dettaglio (nei limiti dell'esercizio di vicinato e con le limitazioni di cui alla normativa regionale vigente per quanto concerne il numero massimo di esercizi ammessi e la loro organizzazione), uffici, laboratori artigianali connessi con l'attività commerciale, attrezzature ricettivo-alberghiere, esposizioni e locali d'immagazzinaggio della merce al servizio dei locali di vendita, laboratori artigianali connessi all'attività commerciale, laboratori per arti e mestieri; residenza del titolare e/o del custode nella misura di un alloggio e per un massimo di 150 mq SL per ogni unità locale.

Destinazioni di tipo produttivo esclusivamente per esigenze industriali avanzate quali le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, logistica, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

### b) Parametri edilizi:

Rc = 2/5 della SF;

Uf = 0,60 mq/mq;

H max = 10,50 ml; ml 13,50 per le strutture ricettivo-alberghiere;

Dc = pari ad un mezzo dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00, è ammesso il convenzionamento tra privati confinanti per l'edificazione in aderenza;

Ds = 30,00 ml dalla SR. 229, ml 20,00 negli altri casi;

Df = 10,00 ml dagli edifici esterni al perimetro della S.U.E., da definirsi in sede di S.U.E. per edifici interni al medesimo;

p.f.t. = tre; quattro per le strutture ricettivo-alberghiere;

Sp min (art. 7) = 50% della SI;

standards = la S.U.E. dovrà garantire il reperimento di aree per servizi pari al 100% della Su dell'intervento di cui almeno il 50% sarà destinato a parcheggi d'uso pubblico.

### c) Tipi di intervento:

Nuova costruzione.

### d) Modalità d'attuazione:

Intervento edilizio soggetto alla preventiva formazione ed approvazione di S.U.E. estesa all'intera area così come individuata in cartografia di Piano.

### e) Prescrizioni particolari:

La progettazione urbanistica deve avvenire in modo unitario in rapporto alle OO.UU. da realizzare, con particolare attenzione all'accessibilità in condizioni di sicurezza (da concordare con gli Enti gestori della viabilità interessata), alle norme sulle barriere architettoniche nonchè dell'inserimento ambientale, tramite la previsione di idonee fasce alberate ad alto fusto di essenze autoctone .

Per il comparto sulla via Novara (S.P. 156), sito in prossimità dell'incrocio con la S.R. 229 (sigla T1 in cartografia), le modalità di accesso dovranno essere concordate con la Provincia, privilegiando comunque l'accesso dalla via Ferrari.

Per il comparto a confine con il Comune di Suno (sigla T2 in cartografia) l'accessibilità dalla S.R. 229 dovrà essere separata dalla strada regionale ma ad essa collegata secondo modalità da concordare con la Provincia di Novara.

## **Articolo 41 - Aree soggette a salvaguardia ambientale**

Ai sensi dell'art. 13, 7° comma, lettera a) della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii. ed alle previsioni del Piano Territoriale della Provincia, le zone indicate dal P.R.G.C. come aree di salvaguardia ambientale (escluse le porzioni marginali con azionamento specifico cui si rimanda) sono da considerarsi inedificabili ma possono essere utilizzate per il trasferimento di cubatura ammesso dall'art. 25, comma 17, della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii. In dette zone sono autorizzate unicamente le opere connesse allo svolgimento dell'attività agricola ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali e naturalistiche compresa la sistemazione degli esistenti percorsi veicolari e la eventuale formazione di percorsi pedonali e ciclabili e di piazzole attrezzate per la sosta nonché la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti.

Non sono ammesse opere che modifichino i caratteri dei luoghi, nuovi tracciati stradali dovranno essere soggetti a valutazione di impatto ambientale; ogni intervento sugli impianti arborei dovrà essere preventivamente autorizzato.

### **Aree poste a sud della strada per Bogogno e a ovest della via Carbonesca**

Nell'ambito di queste aree sono ammessi anche gli interventi a servizio dell'attività agricola previsti dall'art. 25, comma 17, della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii..

## **Articolo 42 - Corridoi ecologici**

Fasce lineari che permettono la mobilità della fauna e l'interscambio genetico tra le specie presenti, aumentando il grado di biodiversità. Le aree incluse in detta fascia vanno considerate inedificabili; sono autorizzate unicamente le opere connesse allo svolgimento dell'attività agricola ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali e naturalistiche, compresa la sistemazione degli esistenti percorsi veicolari e la eventuale formazione di percorsi pedonali e ciclabili, di piazzole attrezzate per la sosta nonché piccole strutture in legno a corredo. Non sono ammesse opere che modifichino i caratteri dei luoghi ad esclusione di nuove opere di urbanizzazione che dovranno comunque prevedere varchi per la mobilità nell'ambito della fascia (sottopassi e simili). Sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente con tipologia a staccionata in legno senza barriere continue al suolo e/o siepi lineari intervallate da tratti attraversabili; ogni intervento sugli impianti arborei dovrà essere preventivamente autorizzato. Per le aree a servizio di insediamenti produttivi incluse nelle presenti fasce si rimanda all'art. 26.

Le aree suddette possono essere utilizzate per il trasferimento di cubatura ammesso dall'art. 25, comma 17, della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii..

## **Articolo 43 - Edifici da salvaguardare soggetti a restauro**

Indipendentemente dalla specifica area di appartenenza e dalle destinazioni d'uso proprie e compatibili, il Piano individua cartograficamente edifici sui quali sono unicamente ammessi interventi di restauro così come definiti al punto 1) della lettera c) del precedente art. 27.

## **Articolo 44 - Aree agricole**

Nelle zone destinate ad attività agricole sono ammessi gli interventi previsti ed autorizzati con le modalità di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77. Attraverso la tav. **5T** - "Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi", il Piano individua la ripartizione del territorio produttivo, ai fini agricoli, nelle classi di: seminativi, prati permanenti, colture legnose speditizzate, viti e pioppeti, boschi, incolti produttivi, alle quali sono assegnati gli indici di edificabilità per abitazioni rurali previsti al 12° comma del suddetto articolo 25. Ogni modificazione in progetto rispetto alla suddetta classificazione riportata nella tav. 10R, per essere valida e trovare riscontro ai fini dell'applicazione degli indici fondiari di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii., dovrà essere notificata all'A.C. e da questa verificata; dette variazioni non costituiscono variante del P.R.G.C. vigente.

Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte dell'USSL, o da alto ente o personale delegato dal Sindaco, finalizzata in particolare all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e smaltimento, con speciale attenzione alle porcilaie. L'impianto di nuove porcilaie

superiori ai 30 capi, fino all'individuazione di precise aree e zone da parte del piano di sviluppo agricolo, potranno essere localizzate esclusivamente alle seguenti condizioni:

- che non esistano residenze rurali, ad eccezione di quelle del conduttore, per un aggio di 500 ml;
- che distino non meno di 1500 ml dal limite delle aree urbane, così come definite dagli azzonamenti del P.R.G.C. vigente;
- che venga realizzata una fascia piantumata attorno all'impianto per tutto il perimetro dell'area di proprietà, con essenze sempre verdi e d'alto fusto;
- che la depurazione dei liquami sia realizzata esclusivamente in ambiente anaerobico, con impianto di produzione di biogas.

Il rispetto degli ultimi due punti è condizione per il rilascio del titolo abilitativo anche per interventi edilizi d'altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti, ecc...) che portino alla realizzazione di impianti che, al lordo dell'esistente, superino i 30 capi.

Le stalle e gli altri impianti zootecnici debbono distare almeno 30 ml dalla residenza del conduttore e 150 ml dal limite della aree urbane, così come definite dall'azzoneamento del P.R.G.C. vigente.

Le attività zootecniche di nuovo impianto potranno essere solo quelle ritenute di tipo non "industriale" e come tali si intendono in questa sede quelle attività di allevamento che traggono dai terreni agricoli direttamente asserviti, almeno il 40% del fabbisogno per il loro sostentamento.

Piccole costruzioni quali ripostigli e ricoveri attrezzi possono essere autorizzate in zona agricola anche a soggetti non compresi nella classificazione di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, purché contenuti entro il limite massimo di 15 mq di SI per ogni proprietà catastalmente definita e con altezza netta interna non superiore a ml 2,50 e a 5,00 m dai confini.

Tali piccole costruzioni dovranno essere realizzate con manufatti tradizionali (mattoni a vista, pietre a vista, legno) e con coperture a due falde in coppi o tegole portoghesi.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti in zona agricola e ricadente nelle fasce di rispetto della viabilità, possono essere autorizzati, ai sensi del penultimo comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77, ad aumenti di volume non superiori al 20% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare.

Per quanto non previsto nel presente articolo valgono i disposti dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii..

Prescrizioni generali per i nuovi interventi a servizio di insediamenti agricoli:

- Ridurre al minimo i movimenti terra e curare gli aspetti di inserimento paesaggistico-ambientale, con particolare riferimento alla definizione volumetrica, all'ubicazione, agli elementi del verde di arredo e schermatura.
- L'uso di strutture prefabbricate va limitato e comunque devono essere adottati rivestimenti esterni, colori e manti di copertura non in contrasto con l'ambiente circostante (esempio: esclusi i paramenti esterni grezzi, i manti di copertura in inox, lamiera naturale o canadesi, ammessi il rame, la lamiera preverniciata scura e le tegole, i rivestimento in pannelli intonacati e tinteggiati, i rivestimenti in legno).

Nell'ambito delle "Aree poste a sud della strada per Bogogno e a ovest della via Carbonesca" di cui al precedente art. 41, gli interventi sono soggetti alle ulteriori seguenti prescrizioni:

- all'atto d'impegno unilaterale per il mantenimento della destinazione agricola dovrà essere allegato un piano di miglioramento ambientale e paesaggistico dei terreni agricoli di pertinenza, sulla base delle seguenti indicazioni:
  - deve essere previsto il recupero dei terreni incolti;
  - deve essere valutata l'opportunità di piantumare, tra gli appezzamenti, alberature a filare e/o siepe miste di piante autoctone;
  - di norma (fatte salve deroghe specifiche per esigenze specifiche dell'attività insediata) sono ammesse solo recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1,2 uniti fra loro da traverse orizzontali e/o siepe viva di specie autoctona.

## **Articolo 45 - Aree destinate al completamento del percorso per la pratica dello sport del Golf localizzato nel limitrofo Comune di Bogogno**

Sono le aree individuate con apposita campitura sulle tavole di Piano, a nord-est del nucleo abitato, ai confini con il Comune di Bogogno.

### a) Destinazioni d'uso:

Percorso buche del campo da golf, attrezzature complementari alle strutture golfistiche, piste ciclabili e pedonali, residenza, foresteria, attrezzature turistiche ricettive e commerciali complementari all'attività sportiva, depositi e magazzini materiale, uffici amministrativi, club house, ristoranti, bar, attrezzature sportive complementari (tennis, palla volo, palla canestro, campi bocce, ecc..).

### b) Parametri edilizi:

V = 18.000 mc;  
Sc max = 4.000 mq;  
H max = 7,00 ml – 9,00 per eventuali altane, torrette, piccionaie e simili;  
p.f.t. = due piani;  
Dc = 1/2 dell'altezza del fabbricati, minimo ml. 5,00;  
Ds = ml 20,00 dalla provinciale, ml 10,00 dalle strade comunali e vicinali;  
Df = ml 10,00.

### c) Interventi ammessi:

Ristrutturazione, risanamento igienico-strutturale, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione; gli interventi necessari alla costruzione delle "buche" formanti il percorso per la pratica dello sport del "golf", nonché percorsi pedonali, ciclabili e per le golfkarts.

In particolare gli interventi necessari per il percorso-buche consistono in:

- sistemazione del terreno mediante movimenti terra;
- taglio e piantumazione di alberi secondo i principi di cui alla successiva lettera e);
- costruzione delle necessarie opere di drenaggio in sottosuolo per la formazione delle buche ed il mantenimento delle aree di approccio e di contorno alle medesime;
- formazione di eventuali piccoli specchi d'acqua necessari per l'irrigazione specifica e l'ambientazione;
- costruzione di recinzioni di protezione e delimitazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili secondo le specifiche di cui alla successiva lettera e).

### d) Modalità d'attuazione:

Intervento edilizio diretto gli interventi riguardanti la sola realizzazione del percorso buche del campo da golf, delle recinzioni e dei percorsi pedonali, ciclabili e per le golfkarts; titolo abilitativo subordinato alla preventiva formazione ed approvazione di S.U.E. estesa all'area graficamente delimitata in cartografia, per tutti gli altri interventi contemplati.

### e) Prescrizioni particolari:

Gli interventi ammessi saranno definiti in modo che rispetto alle indicazioni fornite dall'indagine agronomico-ambientale, già parte integrante del Piano Particolareggiato delle vicine aree del comune di Bogogno ed estesa alle aree regolamentate dal presente articolo, non vadano ad incidere per più del 10% della loro superficie sui nuclei boscati di presenza storica o di valore naturalistico-ambientale.

Ove, per la realizzazione degli interventi definiti alla precedente lettera c), vengano interessate aree a bosco (secondo i disposti del D. Lgs. 18.05.01 n° 227), sarà ammesso il taglio di alberi nel rispetto delle risultanze dello specifico studio agronomico-ambientale e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge **“(ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. ed ii.)”**, anche ai fini della quantificazione delle misure compensative inerenti il rimboschimento.

Le recinzioni occorrenti per la protezione degli impianti dovranno essere eseguite in rete metallica di colore mimetico sorretta da pali in ferro o legno infissi nel terreno e con plinto o

cordolo di fondazione in cls al di sotto del piano campagna in modo da permettere, unitamente al debito sollevamento da terra del lembo inferiore della rete, il passaggio della fauna presente nella zona. La rete metallica dovrà presentare una massima altezza da terra di ml 2,20 e lungo la provinciale tra Cressa e Bogogno dovrà essere mascherata da apposita siepe sempreverde, mentre verso le aree agricole circostanti potrà rimanere a vista.

Le delimitazioni di proprietà interne all'area dovranno essere formate da siepi, steccati o muri di ml 1,80 di altezza massima, in mattoni e/o pietra, con le finalità di una caratterizzazione complessiva omogenea con le previsioni del Piano Particolareggiato esecutivo della vicina area golfistica di Bogogno.

Nelle aree di accesso al complesso golfistico, le recinzioni perimetrali potranno essere eseguite, per un loro congruo sviluppo sui lati di entrata, in muratura, pietra, steccato, ecc..., comunque armonizzate con le delimitazioni interne, in un quadro di omogeneità complessiva.

Nel quadro di utilizzo della volumetria assegnata, per uso residenziale (max 6.000 mc) e per gli altri usi (extraresidenziali connessi all'attività golfistica e/o "secondo case"), è ammesso un impianto planimetrico anche diverso da quello originario, soggetto però al mantenimento della ciminiera ed a una parte di ricostruzione "in situ", con riconoscimento dell'impronta di carattere documentario costituita dal corpo forni.

Nell'ambito dell'intervento dovranno essere garantite aree a servizi di uso pubblico dimensionate secondo i parametri definiti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii. per le destinazioni diverse da quella residenziale, ed in misura di 25 mq per ogni **100 mc** per le destinazioni residenziali.

Parte dell'area ricade sulla discarica di RSU esaurita cartografata negli elaborati di Piano del vigente P.R.G.C.. L'utilizzo dell'area corrispondente alla discarica è subordinato alle verifiche ai sensi del D. Lgs. 22/97 (Decreto Ronchi) per quanto concerne la bonifica ambientale.

#### **Articolo 46 - Fasce e zone di rispetto**

Il P.R.G.C. distingue le seguenti fasce e zone di rispetto:

- 1) Fasce di rispetto della viabilità fuori dal perimetro degli abitati, secondo la classificazione prevista dal D.I. 1/2/1968 n. 1404, dei D.D.L.L. n. 285/92 e n. 360/93 e dei D.D.P.R. 495/92 e n. 147/93 e graficamente individuata sulle cartografie di Piano.
- 2) Fascia di rispetto della ferrovia Novara-Domodossola. Ai sensi del Piano Territoriale della Provincia di Novara non sono mai ammessi interventi di nuova edificazione e/o ricostruzione nell'ambito della fascia della profondità costante di ml 30,00 dal binario più esterno (art. 49 del D.P.R. 11.07.1980, n. 75); pertanto tale fascia, non individuata graficamente nelle cartografie di Piano, in questo caso viene a coincidere con quella prevista dal 4° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii..
- 3) Fascia di rispetto cimiteriale: ml 150 per le aree libere alla data di adozione del P.R.G.C. e ridotta al limite graficamente individuato sulle cartografie di Piano per le situazioni abitative preesistenti; fino all'avvenuta riduzione della fascia secondo le vigenti procedure di Legge, la profondità della fascia è comunque quella di ml. 150, come definita all'art. 27 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii., Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di tipo MO - MS - REA, oltreché la realizzazione di aree parcheggio, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali.
- 4) Fasce di rispetto degli elettrodotti: in cartografia si estendono per 15 ml da ambo i lati della proiezione orizzontale dell'asse della linea sul terreno per tensioni da 70 a 150 Kv; si rimanda comunque alle norme nazionali (D.Lgs 01.08.03 n°259, D.P.C.M. 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n° 36) e regionale (L.R. 03.08.2004 n° 19), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. L'edificazione è ammessa per le distanze d'uso conformi alla suddetta normativa e nel rispetto delle relative prescrizioni.

- 5) Fascia di rispetto della linea del metanodotto SNAM: ml 15 dall'asse della condotta e comunque secondo le prescrizioni che saranno di volta in volta fornite dagli organi competenti.
- 6) Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione comunali, delle acque di rifiuto esistenti o di progetto: è prevista, in applicazione della delibera 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, una fascia di rispetto inedificabile di estensione non inferiore a ml 100,00.
- 7) Fascia di rispetto delle captazioni idropotabili e dei fontanili: si rimanda alle specifiche contenute nell'articolo 49 - Norme per la salvaguardia idrogeologica, ai punti .G4 e .G5.

**Articolo 47 - Area speciale per l'insediamento delle attività a sostegno di categorie svantaggiate (Opera Don Guanella)**

Comprende le aree e le strutture della C.na San Giovanni; in esse viene favorito l'insediamento delle attività di recupero e sostegno di categorie svantaggiate di persone da parte della Congregazione dei Servi della Carità - Opera Don Guanella.

a) Destinazioni d'uso:

Opere sociali atte a favorire categorie svantaggiate di cittadini e a promuoverne il recupero e l'inserimento sociale: terapia occupazionale basata su attività in diretto contatto con la natura (giardinaggio, fiori e frutticoltura, coltivazione in serra, cura piccoli animali, ecc...) per il recupero di portatori di handicap di livello medio-grave; conduzione di piccole comunità terapeutiche tra di loro collegate funzionanti sull'esercizio di vere e proprie attività lavorative nel campo dell'agricoltura, della fiori e frutticoltura in campo ed in serra, della cura e dell'allevamento di piccoli animali, dell'artigianato non nocivo nè molesto per il recupero dei tossicodipendenti; strutture per attività legate alla produzione ed alla vendita dei prodotti e alla somministrazione al pubblico dei prodotti alimentari (ristorazione).

b) Interventi ammessi:

Gli interventi edilizi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione in genere, parziali demolizioni e limitate ricostruzioni con accorpamento o meno di volumi, ampliamenti, sovralti e nuova costruzione nei limiti di cui alla successiva lettera c); formazione di infrastrutture pubbliche e/o private di uso pubblico.

c) Indici e parametri edilizi:

Rc = 0,35 mq/mq;  
 Ut = 0,45 mq/mq;  
 H = quella attuale per gli edifici esistenti; 9,00 ml, salvo maggiori altezze per attrezzature speciali definite dalla S.U.E., per gli edifici di nuova costruzione;  
 Dc = 1/2 dell'altezza delle strutture e degli edifici con un minimo di ml. 5,00;  
 Ds = nel rispetto dell'arretramento edilizio definito lungo la SS. n. 229; secondo quanto definito dalla S.U.E. rispetto alla eventuale viabilità interna;  
 Df = 10,00 ml. rispetto agli edifici esterni al perimetro della S.U.E., secondo quanto definito dallo strumento urbanistico esecutivo tra edifici interni al perimetro del medesimo;  
 p.f.t. = tre per gli edifici di nuova costruzione, quelli esistenti per gli altri edifici;  
 standards = aree a servizi pubblici o privati d'uso pubblico in ragione del 100% della superficie lorda di pavimento delle strutture destinate ad attività di tipo ricettivo(ristorazione) e commerciale e del 10% della Sf teoricamente asservita a strutture di tipo produttivo.

d) Modalità d'attuazione:

Secondo la vigente normativa statale per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sistemazione del suolo; titolo abilitativo subordinato alla preventiva

formazione ed approvazione di S.U.E., estesa all'intera area definita sulle planimetrie di Piano, per ogni altro intervento ammesso.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere opportunamente progettati, di concerto con l'A.N.A.S., razionali innesti veicolari dell'area e previste inoltre corsie di accelerazione e decelerazione al fine di evitare innesti diretti sulla S.S. 229.

e) Prescrizioni particolari:

Tutti gli interventi ammessi che comportino aumenti o trasferimenti di volume dovranno essere effettuati nel più completo rispetto delle caratteristiche tipologico-architettoniche del complesso esistente che risultano elementi documentari significativi del sistema insediativo della zona.

Aree a parcheggio privato dovranno essere previste in ragione di un mq. ogni 10 mc. di fabbricato a destinazione residenziale (comprese le residenze comuni).

Non meno del 30% della Sf complessiva dovrà essere attrezzata a prato e/o giardino o comunque a fondo permeabile.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle strutture viabilistiche di immissione del traffico veicolare sulla SS. n. 229 anche in funzione dell'esistente svincolo tra detta arteria, la provinciale per Cressa e la viabilità di accesso all'area produttiva.

**Articolo 48 - Aree soggette a tutela ambientale ex D.Lgsn° 42 in data . 22.01.2004 e ss. mm. ed ii.**

Gli interventi che ricadono all'interno delle aree **indicate da D. Lgs 22 gennaio 2004 n.42, parte terza, e ss. mm. ed ii.**, sono subordinati a specifico nulla osta del competente Assessorato Regionale.

Le aree soggette a tutela (boschi, corsi d'acqua,) sono oggetto di periodica verifica da parte dell'Amministrazione Comunale in rapporto ad eventuali modificazioni morfologiche dello stato dei luoghi per tali ragioni la loro individuazione è suscettibile di mutamento/rivisitazione. Le zone boscate sono definite tali ai sensi del D. Lgs. 18.05.2001 n° 227 e tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.01.1004 n° 42 e ss. mm. ed ii, **secondo le procedure stabilite dal comma 5, art.146, del decreto legislativo in parola.**

**Articolo 49 - Norme per la salvaguardia idrogeologica**

**DEFINIZIONE DEL LIVELLO DI RISCHIO**

**CLASSE I**

Zone a pericolosità nulla

- Aree con morfologia favorevole, subpianeggiante e non depressa.
- Buon drenaggio delle acque.
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da buone a ottime.
- Zone non esondabili neppure per eventi di piena catastrofica.

**CLASSE IIa/c**

Zone a ridotta pericolosità

- Aree con morfologia di versante ad acclività da modesta a moderata (IIa).
- In genere buon drenaggio delle acque con caratteri di moto laminare sulle superfici (IIa).
- Aree con ridotta soggiacenza e possibile difficoltà di drenaggio (IIc).
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche da favorevoli a sufficienti.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da discrete a buone.
- Zone non esondabili neppure per eventi di piena catastrofica.

**CLASSE IIb**

Zone a moderata pericolosità

- Il ridotto livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.
- Deflussi talora elevati ma laminari delle acque di scorrimento superficiale.

- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli o accettabili ma talora disomogenee e da verificare puntualmente.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da sufficienti a discrete.
- Zone esondabili per eventi eccezionali da tiranti idraulici contenuti con altezze d'acqua massime di alcuni decimetri e caratteristiche quasi-statiche a bassa energia (equivalenti Fasce C dei corsi d'acqua).

#### CLASSE IIIa

Zone a medio - elevata pericolosità

- Porzioni di territorio non edificate, ove esistono condizioni generalizzate di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che le rendono inidonee all'utilizzo edilizio.
- Aree con morfologia di versante ad acclività da media ad elevata. Locali fenomeni di dissesto quiescenti od attivi.
- Aree talora poste in fregio od in prossimità di corsi d'acqua principali o minori.
- Deflussi elevati localmente turbolenti delle acque di scorrimento superficiale.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi variabili e talora scadenti.
- Aree depresse di ristagno delle acque.
- Zone esondabili per eventi da eccezionali a ricorrenti (  $Tr < 200$  anni) con livelli idrici di altezze d'acqua da diversi decimetri ad alcuni metri e caratteristiche di elevata energia.

#### CLASSE IIIb2/3

Zone a medio - elevata pericolosità

- Porzioni di territorio edificate, ove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che rendono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.
- Aree con morfologia di versante ad acclività da media ad elevata. Locali fenomeni di dissesto.
- Aree talora poste in fregio od in prossimità di corsi d'acqua principali o minori.
- Deflussi elevati localmente turbolenti delle acque di scorrimento superficiale.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi variabili e talora scadenti.
- Aree depresse di ristagno delle acque.
- Zone esondabili per eventi da eccezionali a ricorrenti (  $Tr < 200$  anni) con livelli idrici di altezze d'acqua da diversi decimetri ad alcuni metri e caratteristiche di elevata energia.

### INTERVENTI AMMISSIBILI IN UNA DATA CLASSE

#### CLASSE I

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 ss. mm. ed ii.

#### CLASSE IIa

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 ss. mm. ed ii.

#### CLASSE IIc

- Sono vietati i piani interrati abitabili (recupero e nuova realizzazione), ossia quelli posti a quote inferiori al livello dei relativi piani stradali di accesso.
- Sono ammessi i locali seminterrati non abitabili, con piano d'imposta compatibile con i livelli di falda specifici dell'area in oggetto (rif. Indagini di dettaglio su singolo lotto)
- I piani controterra, qualora posti a livello inferiore del piano campagna naturale dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati per evitare fenomeni di risalita capillare dovuta alla ridotta soggiacenza.



## CLASSE IId

- Sono vietati i piani interrati (recupero e nuova realizzazione) ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale.
- I piani abitabili, dovranno essere posti a quote uguali o superiori a + 1.0 m. nei confronti dei rispettivi piani stradali di accesso e/o del piano campagna naturale.
- 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.

Fasce Ee di cui alle Tavole 02-07, sono possibili esclusivamente i seguenti interventi:

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
6. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
8. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
9. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
10. 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.

Fasce Eb di cui alle Tavole 02-07, oltre a quanto consentito nelle aree Ee (punti 1-8) sono consentiti i seguenti interventi :

1. gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
2. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
3. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
4. 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 di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

Nelle restanti parti di territorio, oltre a quanto ammesso nelle precedenti zone sono consentiti i seguenti interventi :

- Interventi di superficie (opere stradali etc..)
- E' consentita la modificazione dei suoli purchè avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica).
- Sono consentite opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (art. 31 L.R. 56/77).
- 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.
- E' consentita la modificazione dei suoli purchè avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica).
- 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.
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni generali previste dal D.M. 11.03.1988.
- Interventi di cambio di destinazione d'uso che non implicino un incremento del rischio esistente, nel rispetto delle prescrizioni generali previste dal D.M. 11.03.1988.

#### Interventi vietati

- Nuove edificazioni.
- Interventi comportanti la modifica generalizzata dell'assetto geomorfologico originario. E fatta salva l'applicazione della L.R. 69/77 s.m.i. in ottemperanza ai criteri di cui alla L.R. 40/98 s.m.i.

### CLASSE IIIB

#### Sottoclasse IIb2

#### Situazione attuale

Interventi in ASSENZA delle opere di minimizzazione del rischio esistente

- Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume.
- Sono consentite modificazioni ed ampliamenti non significativi, anche con aumenti di volume, purchè realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche dell'acqua 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.
- E' ammesso recuperare le volumetrie esistenti, purchè chiuse su tre lati, senza cambio di destinazione d'uso.
- E' ammessa la realizzazione di nuove strutture non di carattere residenziale unicamente a compenso volumetrico di strutture esistenti e comunque con aree di ingombro planimetrico non superiore alle strutture esistenti (demolizione di esistente e successiva ricostruzione con le condizioni specifiche espresse)
- 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.
- E' ammessa la realizzazione di strutture di servizio quali box, ricovero attrezzi etc.
- Non sono ammesse nuove edificazioni.

#### Situazione futura

Interventi in PRESENZA delle opere di minimizzazione del rischio esistente (opere realizzate e collaudate)

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 IIb, cui si farà dunque riferimento.

## CLASSE IIIB Sottoclasse IIIB3

### Situazione attuale

Interventi in ASSENZA delle opere di minimizzazione del rischio esistente

- Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume.
- Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche realizzati con contenuti aumenti volumetrici a quote superiori alle acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo).
- 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.
- Non sono ammesse nuove edificazioni.

### Situazione futura

Interventi in PRESENZA delle opere di minimizzazione del rischio esistente (opere realizzate e collaudate)

- Sono possibili interventi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Sono quindi da escludersi nuove unità abitative.
- Sono consentite modificazioni ed ampliamenti, anche con aumenti di volume, purchè realizzati a partire dal piano primo almeno a quote superiori alle possibili altezze di piena di riferimento (Tr 200 anni).
- 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.
- E' consentita la realizzazione di strutture di servizio , ad uso non abitativo, quali la realizzazione di garages, tettoie, deposito attrezzi etc.

## 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

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 fondovalle 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 IIc/d

Relazione geologico - tecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea estesa ad un intorno significativo. In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, valutazione della compatibilità con il regime idraulico del corso d'acqua. Pozzetti esplorativi e/o prove penetrometriche e/o perforazioni di sondaggio, 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 100 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 pagine 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.

Per le aree ricadenti in queste classi gli interventi significativi dovranno essere supportati da specifiche indagini geologico – tecniche della tipologia illustrata per le classi IIb che chiariscano la compatibilità di tali interventi con le condizioni di rischio presenti e che siano ovviamente rispettose delle specifiche norme di attuazione.

#### NOTA COMUNE A TUTTE LE CLASSI

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 spostamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

### NORME GEOLOGICO TECNICHE COMPLEMENTARI

#### G1 - DISTANZE DI RISPETTO DA CORSI D'ACQUA FASCIATI DAL P.A.I.

Torrente Agogna

Le fasce di rispetto del Torrente Agogna sono disciplinate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico.

#### 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. l);
- 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 rinaturazione con specie autoctone, per un'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 colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili d'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 dall'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)

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. l);
- 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, purchè le superfici 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. 07.

#### G2 - DISTANZE DI RISPETTO DA CORSI D'ACQUA NATURALI, CANALI E CAVI ARTIFICIALI

Si prescrivono le seguenti distanze in parte riprese dall'art. 29 della L.R. 56/77. Tali fasce risultano ascritte alla classe IIIa della "Carta di Sintesi".

L'utilizzazione urbanistica di tali aree è definita dalla Carta di Sintesi Tav. 07-08.

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

#### Torrente Lirone e Agogna

E' prescritta una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta pari a m. 10 dal limite superiore di ciascuna sponda a norma del R.D. 523/1904.

Torrente Agogna: a tali fasce si aggiungono quelle del P.A.I. – P.S.F.F.

Torrente Lirone: sono presenti invece le aree di pericolosità idrogeologica di cui alle tavole 02-07.

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

Per i seguenti corsi d'acqua: Cavo Ferri, Cavo Galeazza, Cavo Borromeo, Fosso Geola, Roggia Molinara è prescritta una distanza di rispetto di m. 10 metri a norma del R.D. 523/1904 così differenziata :

- La porzione interna (a partire dalla sponda con larghezza 4 m.) risulta di inedificabilità assoluta (divieto di modificazione morfologica).
- 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, previa l'autorizzazione dell'autorità idraulica competente (R.P. – Settore OOPP).

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

E' prescritta una fascia di rispetto di m. 5 da ciascuna sponda dai corsi d'acqua minori significativi.

#### .G3

Le fasce di rispetto descritte si applicano anche ai tratti intubati

Sono vietate tutte le intubazioni (creazioni di sezioni chiuse) sulla rete idrografica ad eccezione dei tratti necessari per gli accessi (larghezza massima 8 m.)

Tutte le fasce di rispetto citate sono da ritenersi ascritte alla classe III, anche qualora non evidenziate in cartografia

#### .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. 258/2000. L'ubicazione di tali captazioni è indicata sulle tavole urbanistiche di PRGC.

- 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), interna al cerchio di raggio 200 m. dal pozzo. In tale zona sono vietate le seguenti attività :
  - Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati.
  - Accumulo di concimi organici.
  - Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
  - Aree cimiteriali.
  - Spandimento di pesticidi e fertilizzanti.
  - Apertura di cave e pozzi.
  - Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate.
  - Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive.
  - Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli.
  - Impianti di trattamento rifiuti.
  - Pascolo e stazzo bestiame.
  - 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 sintantochè la captazione permene 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

#### G5 - DISTANZE DI RISPETTO DAI FONTANILI

Sulla base delle caratteristiche geomorfologiche ed ambientali vengono previste le seguenti aree di rispetto:

- Fontanile di San Giovanni e Fontanile Cavo Ferri  
Area di tutela interna al cerchio di raggio 20 m. dal fontanile estesa per i primi 100 metri dell'asta relativa.

Tali aree risultano inedificabili e devono essere mantenute libere da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc...)

#### NOTA 1

Le citate norme risultano valide sintantochè i fontanili sono attivi e passibili di recupero.

#### **Articolo 50 - Recinzioni**

- a) Nelle aree residenziali, commerciali e produttive e sui loro perimetri verso le aree agricole, eventuali recinzioni non potranno superare i ml 2,50 di altezza; tra le aree e medesime, le aree per la viabilità e gli spazi pubblici le recinzioni dovranno essere trasparenti per almeno i 2/3 del loro sviluppo (verticale).
- b) All'interno delle corti le delimitazioni di proprietà potranno essere di tipo a cancellata (o comunque trasparenti), con cordolo di fondazione di sporgenza massima di cm 50 rispetto al piano della corte medesima e comunque dovranno rispettare le indicazioni di cui alla lettera e) del precedente art. 27.
- c) Nelle aree agricole eventuali recinzioni di fondi potranno essere realizzate unicamente con rete metallica su pali di sostegno in ferro, legno o cemento, con altezza massima di ml 2,50, infissi in basamenti di cls, anche continuo, ma non più alto di cm 30 rispetto al piano di campagna (se giustificato da esigenze dell'attività in atto) e con andamento strettamente aderente a quello altimetrico del terreno.
- d) Nelle aree agricole, eventuali recinzioni relative al lotto di stretta pertinenza degli edifici residenziali, potranno avere le caratteristiche indicate per le recinzioni ammesse nelle aree residenziali.

S'intendono sempre fatte salve le diverse disposizioni particolari previste dalla specifiche norme di attuazione delle singole classificazioni urbanistiche.



## **Articolo 51 - Normativa specifica per il commercio al dettaglio**

### **Punto 1) - NORME DI RIFERIMENTO**

L'attività di commercio al dettaglio, ai sensi della L.R. 28/99, della D.C.R. 563-13414/99 come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03, della D.G.R. 42-29532/2000 e della D.C.R. n°59-10831/06, è ammessa, con particolare riferimento agli artt. 23,25,26,27,28 della D.C.R. ultima citata, sul territorio comunale secondo la seguente classificazione.

#### **VICINATO**

E' ammesso su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle limitazioni e delle incompatibilità indicate nei singoli azzonamenti.

#### **MEDIE STRUTTURE**

Sono ammesse nell'ambito delle zone di addensamento e nelle localizzazioni secondo quanto previsto dalla allegata tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo e se ubicate all'interno di aree a destinazione commerciale individuate cartograficamente o attraverso la normativa dei singoli azzonamenti.

L'insediamento di medie strutture, anche qualora avvenga per cambio di destinazione d'uso di edifici preesistenti, deve prevedere, nell'ambito delle modalità di intervento previste in normativa per i singoli azzonamenti, una valutazione degli impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente.

#### **GRANDI STRUTTURE**

Non sono ammesse nell'ambito dell'addensamento A1 e delle localizzazioni L1; per quanto concerne le localizzazioni L2, sono ammesse secondo quanto previsto dalla allegata tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo e se ubicate all'interno di aree a destinazione commerciale individuate cartograficamente.

Sugli elaborati della serie 3P e 2P della cartografia di piano sono state delimitate:

#### **A1 – ADDENSAMENTO URBANO**

L'addensamento si sviluppa dalla P.zza Matteotti verso sud, in modo lineare lungo la via De Fernex e la parallela via Rozzati, incrocia la via Martiri e si prolunga in via Suno sino all'incrocio per P.za Beltrame, posta al termine di via Rozzati. I tre esercizi commerciali esistenti sono ubicati tutti lungo la via De Fernex.

#### **L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE.**

Vengono individuate due localizzazioni urbane non addensate, di seguito descritte.

L1.1 - Il comparto di riconversione dell'ex Mulino Saini (per il quale è prevista la riconversione ad usi di tipo terziario, artigianale di servizio nonché attività di supporto alle imprese con esclusione della sola produzione), è individuato come localizzazione commerciale, su una superficie territoriale pari a mq. 16.800 solo 10.000 potranno essere di riferimento per il commercio al dettaglio.

L1.2 - Viene confermata la localizzazione già individuata lungo il tratto nord della via Novara, ove è presente una struttura di tipo extralimentare su una superficie territoriale pari a mq. 11.955 , di cui solo 10.000 potranno essere di riferimento per il commercio al dettaglio.

Non viene al momento prevista la possibilità di riconoscere ulteriori localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologico e di trasferimento di esercizi commerciali.

#### **L.2. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE**

Non ne vengono individuate.

## Punto 2) - NORME PARTICOLARI SUGLI STANDARD

### A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

- E' sempre ammessa la monetizzazione E' sempre ammessa la monetizzazione (finalizzata alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento, come prescritto dall'art. 26 della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) fino ad una superficie massima di vendita pari a 250 mq, per superfici maggiori deve essere reperito lo standard relativamente alla quota minima per parcheggio, la quota residua può essere monetizzata.

### L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE

La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata alla previsione e realizzazione delle necessarie aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali prescritte dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e ss. mm. ed ii. E dall'art. 25 della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

**ALLEGATO 1 - TABELLA AREE DI COMPLETAMENTO**

## PRESCRIZIONI GENERALI PER I NUOVI INTERVENTI

Ridurre al minimo i movimenti terra e curare gli aspetti di inserimento paesaggistico-ambientale, con particolare riferimento alla definizione volumetrica, all'ubicazione, agli elementi del verde di arredo e schermatura. Non meno del 50% della Sf relativa ai singoli interventi ammessi dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile.

NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
1	660	0,6	396	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
2	1.910	0,6	1.146	L'edificazione è condizionata al parere dell'Arpa competente sulla valutazione di clima acustico e della rumorosità in ambiente esterno nonché alla realizzazione della viabilità indicata in cartografia
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
3	810	0,8	648	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
4	1.140	0,8	912	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
5	1.550	0,6	930	L'edificazione è condizionata alla realizzazione della viabilità indicata in cartografia
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
6	2.250	0,6	1.350	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
7	1.130	0,6	678	L'edificazione è condizionata al parere dell'Arpa competente sulla valutazione di clima acustico e della rumorosità in ambiente esterno nonché alla realizzazione della viabilità indicata in cartografia
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
8	1.030	0,6	618	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
9	1.050	0,6	630	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
10	645	0,6	387	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
11	720	0,6	432	

NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mc/mq	mc	
<b>12</b>	<b>2.730</b>	<b>0,6</b>	<b>1.638</b>	
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	Mc	
<b>13</b>	<b>1.520</b>	<b>0,6</b>	<b>912</b>	
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>14</b>	<b>9.700</b>	<b>0,6</b>	<b>5.820</b>	<b>Strumento urbanistico esecutivo (art. 10 N. di A.) (soggetto a indice territoriale)</b>
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>15</b>	<b>1.020</b>	<b>0,6</b>	<b>612</b>	
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>16</b>	<b>3.950</b>	<b>0,6</b>	<b>2.370</b>	<b>L'edificazione è condizionata alla sistemazione della viabilità frontistante come indicato in cartografia</b>
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>17</b>	<b>1.200</b>	<b>0,6</b>	<b>720</b>	
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>18</b>	<b>2.150</b>	<b>0,6</b>	<b>1.290</b>	
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>19</b>	<b>1.880</b>	<b>0,6</b>	<b>1.128</b>	<b>Intervento edilizio diretto convenzionato per la realizzazione del parcheggio indicato in cartografia</b>
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>20</b>	<b>1.690</b>	<b>0,6</b>	<b>1.014</b>	
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>21</b>	<b>750</b>	<b>0,6</b>	<b>450</b>	
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>22</b>	<b>1.220</b>	<b>0,6</b>	<b>732</b>	
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>23</b>	<b>1.520</b>	<b>0,6</b>	<b>912</b>	
NUMERO di riferimento cartografico	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE</b>	<b>VOLUMETRIA</b>	<b>Prescrizioni</b>
		mq	mc	
<b>24</b>	<b>4.940</b>	<b>0,6</b>	<b>2.964</b>	<b>Intervento edilizio diretto convenzionato soggetto alla realizzazione di un unico accesso dalla via Suno e al coordinamento degli allacciamenti</b>

NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
25	1.100	0,6	660	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	
26	1.920	0,6	1.152	L'edificazione è condizionata alla sistemazione della viabilità frontistante come da cartografia
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
27	1.450	0,6	870	L'edificazione è condizionata alla sistemazione della viabilità frontistante come da cartografia
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
28	2.290	0,6	1.374	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
29	1.030	0,6	618	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
30	2.300	0,6	1.380	L'edificazione è condizionata alla sistemazione della viabilità frontistante come indicato in cartografia
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
31	1.590	0,6	954	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
32	2.280	0,6	1.368	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
33	3.970	0,6	2.382	L'edificazione è condizionata alla sistemazione della viabilità frontistante come da cartografia
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
34	3.030	0,6	1.818	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
35	1.280	0,6	768	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
36	2.710	0,6	1.626	L'edificazione è condizionata alla sistemazione della viabilità frontistante come da cartografia
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
37	1.570	0,6	942	

NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	Intervento edilizio diretto convenzionato
38	3.100	0,6	1.860	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
39	990	0,8	792	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	L'edificazione è condizionata alla realizzazione della viabilità indicata in cartografia
40	1.430	0,6	858	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
41	1.650	0,6	990	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
42	495	0,8	396	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	Mc	Intervento edilizio diretto convenzionato soggetto alla realizzazione di un unico accesso dalla via S.P. 156 e al coordinamento degli allacciamenti
43	4.550	0,6	2.730	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
44	3.550	0,6	2.130	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
45	900	0,6	540	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	L'accesso al lotto dovrà essere valutato in rapporto alla stato di realizzazione della viabilità prevista dal PRG
46	960	0,6	576	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	Intervento edilizio diretto convenzionato per la realizzazione del parcheggio indicato in cartografia
47	1.880	0,6	1.128	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
48	1.020	0,6	612	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
49	1.080	0,6	648	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc	
50	295	0,6	177	

NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	m <sup>q</sup>	mc/m <sup>q</sup>	mc	
51	1.170	0,6	702	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	m <sup>q</sup>	mc/m <sup>q</sup>	mc	
52	1.610	0,6	966	
NUMERO di riferimento cartografico	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	Prescrizioni
	m <sup>q</sup>	mc/m <sup>q</sup>	mc	
53	950	0,6	570	L'accesso al lotto dovrà essere valutato in rapporto alla stato di realizzazione della viabilità prevista dal PRG
<b>TOTALE</b>			<b>60.276</b>	