REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI BORGOMANERO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

Adozione Deliberazione Programmatica:

Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2009

Adozione Progetto Preliminare:

Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 28 novembre 2011

Approvazione Progetto Definitivo:

Delibera di C. C. n. del

Sindaco:

Dott.ssa Anna Tinivella

Assessore:

Rag. Pierfranco Mirizio

Segretario:

Dott.ssa Maria Luisa Perucchini

Responsabile del procedimento:

Geom. Morena Medina

Progettista:

Architetto
Antonella Manuelli

Divisione Urbanistica Territorio:

Geom. G. Chiarello
Geom. M. Di Clemente
Geom. M. Lorenzon
Geom. M. Medina
Geom. M. Guidetti

Norme Tecniche di Attuazione
- Individuazione modifiche -

Indice delle Norme Tecniche di Attuazione:

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI. 4

ART. 1 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO. 4
ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO. 5
ART. 3 – INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI TERRITORIALI. 11
ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO. 12
ART. 5 – PARAMETRI URBANISTICI – DEFINIZIONI. 15
ART. 6 – TIPI DI INTERVENTO. 18
ART. 7 – AREE PER SERVIZI. 20
ART. 8 – PIANI ATTUATIVI. 21
ART. 9 – DEROGHE. 23
ART. 10 – NORME GENERALI DI COORDINAMENTO CON IL PTP 24

TITOLO II – NORME GENERALI TERRITORIALI. 27

ART. 11 – VALUTAZIONE DI SALUBRITÀ DEI SUOLI GIÀ UTILIZZATI. 27
ART. 12 – NORME PER LE AREE IN PROSSIMITÀ DELLE LINEE AD ALTA TENSIONE. 28
ART. 13 – TUTELA ARCHEOLOGICA. 29

TITOLO III – NORME PER PARTICOLARI AMBITI E AREE NORMATIVE. 30

ART. 14 – NORME GENERALI PER LE AREE BOSCATE. 30
ART. 15 – NORME GENERALI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI. 35
ART. 16 – NORME GENERALI PER LE AREE NORMATIVE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ RESIDENZIALI. 45
ART. 17 – NORME GENERALI PER LE AREE NORMATIVE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – TURISTICO/RICETTIVE – DIREZIONALI – RICREATIVE. 47

TITOLO IV – DISCIPLINA AREE NORMATIVE. 49

ART. 18 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE. 49
ART. 19 – AREA NORMATIVA NUCLEI DI ANTICO IMPIANTO. 51
ART. 20 – AREA NORMATIVA TUTELA DEI NUCLEI CASCINALI. 57
ART. 21 – AREA NORMATIVA RESIDENZA CONSOLIDATA. 60
ART. 22 – AREA NORMATIVA COMMERCIALE CONSOLIDATA 66
ART. 23 – AREA NORMATIVA ATTIVITÀ PRODUTTIVE, TURISTICO/RICETTIVE, DIREZIONALI E RICREATIVE CONSOLIDATE. 69
ART. 24 – AREA NORMATIVA ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN LOCALIZZAZIONE IMPROPRIA. 73
ART. 25 – AREA NORMATIVA NUOVO IMPIANTO. 78
ART. 26 – AREA NORMATIVA PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI. 86
ART. 27 – AREA NORMATIVA AMBITI BOSCATI. 87
ART. 28 – AREA NORMATIVA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO. 89
ART. 29 – AREA NORMATIVA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO – BARAGGIOLA. 91
ART. 30 – AREA NORMATIVA ATTIVITÀ AGRARIA. 108
ART. 31 – AREA NORMATIVA ATTIVITÀ ESTRATTIVE. 111
ART. 32 – AREA NORMATIVA SERVIZI PUBBLICI E D'INTERESSE PUBBLICO. 112
ART. 33 – AREA NORMATIVA MOBILITÀ: VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO. 116
ART. 34 – AREA NORMATIVA IMPIANTI FERROVIARI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO. 119
ART. 35 – AREA NORMATIVA TUTELA IDROGEOLOGICA. 120
ART. 36 – FASCE DI RISPETTO. 121
ART. 37 – RETE ECOLOGICA. 124
ART. 38 – AREA NORMATIVA ORTI, GIARDINI E VERDE PRIVATO. 125

TITOLO V – LE MODIFICAZIONI EDILIZIE. 126

ART. 39 – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO – TESTIMONIALE DEI NUCLEI DI ANTICO IMPIANTO... 126

ART. 40 – CONFIGURAZIONI E MATERIALI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DEI NUCLEI DI ANTICO IMPIANTO ED IN AMBITI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE. 130
ART. 41 – DOCUMENTAZIONE TECNICA PER LE DOMANDE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI DEI NUCLEI DI ANTICO IMPIANTO ED IN AMBITI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE.....134
ART. 42 – EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/04 E S.M. EI. EX LEGE 1089/39. 136
STUDIO GEOLOGICO – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO TECNICO. 138

In allegato sono riportate le **Prescrizioni di carattere geologico - tecnico** elaborate dal dr. Geologo Fabrizio Grioni

Titolo I – Disposizioni generali.

Art. 1 – Articolazione del Piano.

Il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le trasformazioni urbanistiche e le opere edilizie debbono risultare conformi alle prescrizioni legislative in materia ed al P.R.G.C..

Il Piano Regolatore Generale Comunale, al fine di soddisfare le esigenze locali entro uno sviluppo sostenibile, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche ambientali, paesaggistiche, storiche, insediative, in conformità con gli obiettivi, articolati nella Relazione Illustrativa e nelle presenti Norme, organizza e regola la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni territoriali per aree normative ed ambiti.

Art. 2 – Elaborati del Piano.

Il Piano è costituito dai seguenti documenti tecnici, distinti per effetti nel sistema delle regole.

1. Elaborati illustrativi dello stato dei luoghi e delle conoscenze - Allegati tecnici

A.0 **Carta Tecnica Comunale** (scala 1:10.000);

A.1 **Base cartografica catastale -** aggiornata al 16/08/2011 **–** (scala 1:10.000);

A.2 **Uso del suolo agricolo, forestale, estrattivo** – (scala 1:10.000)**;**

A.3.1 **Stato di fatto degli insediamenti: uso prevalente del lotto** – (scala 1:5.000) ambito nord;

A.3.2 **Stato di fatto degli insediamenti: uso prevalente del lotto** – (scala 1:5.000) ambito sud;

A.4.1 **Stato di fatto degli insediamenti: reti tecnologiche – acquedotto** (scala 1:10.000);

A.4.2 **Stato di fatto degli insediamenti: reti tecnologiche – fognature** (scala 1:10.000);

A.5.1 **Vincoli sovraordinati** (scala 1:5.000) ambito nord;
La tavola rappresenta i vincoli; la effettiva dimensione e collocazione, così come i riferimenti legislativi vanno verificati per ogni situazione operativa.

A.5.2 **Vincoli sovraordinati** (scala 1:5.000) ambito sud;
La tavola rappresenta i vincoli; la effettiva dimensione e collocazione, così come i riferimenti legislativi vanno verificati per ogni situazione operativa.

A.5.3 **Vincoli paesaggistici – culturali** (scala 1:5.000) ambito nord;
La tavola rappresenta i vincoli; la effettiva dimensione e collocazione, così come i riferimenti legislativi vanno verificati per ogni situazione operativa.

A.5.4 **Vincoli paesaggistici – culturali** (scala 1:5.000) ambito sud;
La tavola rappresenta i vincoli; la effettiva dimensione e collocazione, così come i riferimenti legislativi vanno verificati per ogni situazione operativa.

A.5.5 **Schede del repertorio dei vincoli paesaggistici – culturali;**

A.6 **Caratteri territoriali e paesistici; Indirizzi di governo del territorio del PTP** (scala 1:10.000);

A.6.1 **Schede del repertorio dei beni diffusi di caratterizzazione** (rif. art. 2.15 P.T.P. – Piano Territoriale Provinciale);

A.6.2 **Schede del repertorio degli attraversamenti lungo il Torrente Agogna;**

A.7.1 **Condizioni abitative: stato di conservazione degli edifici** (immobili esterni ai nuclei storici) - (scala 1:5.000) ambito nord;

A.7.2 **Condizioni abitative: stato di conservazione degli edifici** (immobili esterni ai nuclei storici) - (scala 1:5.000) ambito sud;

A.8.1 **Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici** – (scala 1:5.000) ambito nord;

A.8.2 **Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici** – (scala 1:5.000) ambito sud;

A.9 **Struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali, commerciali** – (scala 1: 10.000);

A.10.1 **Schema di sintesi Piano Regolatore Vigente -** ambito nord – (scala 1: 5.000);

A.10.2 **Schema di sintesi Piano Regolatore Vigente -** ambito sud – (scala 1: 5.000);

A.11 **Individuazione degli ambiti boscati, sintesi delle indagini specialistiche** – (scala 1: 10.000) – (redatto dallo Studio Silva Piemonte Dott. Guido Locatelli);

A.11.1 **Schede di classificazione degli ambiti boscati** (redatto dallo Studio Silva Piemonte Dott. Guido Locatelli);

A.12 **Carta Tecnica Comunale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto** (scala 1:1.000);

A.13 **Uso del Suolo del Nucleo Cittadino di Antico Impianto** (scala 1:2.000);

A.14 **Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici e Tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 del Nucleo Cittadino di Antico Impianto** (scala 1:2.000);

A.15 **Reti tecnologiche del Nucleo Cittadino di Antico Impianto** (scala 1:2.000);

A.16 **Catasto Rabbini e permanenze edilizie del Nucleo Cittadino di Antico Impianto** (scala 1:2.000);

A.17 **Classificazione del repertorio e dello stato di conservazione dei beni architettonici del Nucleo Cittadino di Antico Impianto** (scala 1:2.000);

A.17.1 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO001 a BO100;**

A.17.2 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO101 a BO200;**

A.17.3 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO201 a BO300;**

A.17.4 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO301 a BO400;**

A.17.5 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO401 a BO500;**

A.17.6 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO501 a BO600;**

A.17.7 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO601 a BO700;**

A.17.8 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO701 a BO800;**

A.17.9 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO801 a BO900;**

A.17.10 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO901 a BO939;**

A.18 **Caratteri territoriali e paesistici e Indirizzi di governo del territorio del PTP del Nucleo Cittadino di Antico Impianto** (scala 1:5.000);

A.19 **Carta Tecnica Comunale dei Nuclei Antichi Frazionali** (scala 1:2.000);

A.20 **Uso del suolo dei Nuclei Antichi Frazionali** (scala 1:2.000);

A.21 **Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici e Tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 del Nucleo Antichi Frazionali** (scala 1:2.000)

A.22 **Reti tecnologiche acquedotto e fognatura dei Nuclei Antichi Frazionali** (scala 1:2.000);

A.23 **Catasto Rabbini e permanenze edilizie dei Nuclei Antichi Frazionali** (scala 1:2.000);

A.24 **Classificazione del repertorio e dello stato di conservazione degli edifici dei Nuclei Antichi Frazionali** (scala 1:2.000);

A.24.1 **Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale dei Nuclei Antichi Frazionali – riferimento Tavola A.24 da BO940 a BO945.**

2. Elaborati illustrativi delle proposte del piano

I.1 **Deliberazione Programmatica** – adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30.01.2009;

I.2 **Allegato alla Deliberazione Programmatica: Documento tecnico preliminare Valutazione Ambientale Strategica (SCOPING)** – adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30.01.2009;

I.3 **Planimetria sintetica con illustrazione schematica delle situazioni di fatto e le previsioni delle fasce contermini dei P.R.G.C. dei Comuni confinanti** – (scala 1:25.000);

I.4 **Relazione Illustrativa;**

I.5 **Relazione delle attrezzature scolastiche ed il P.R.G.C.;**

~~**I.6** **Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) – Art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s. m. ed i., Art. 20 della L.R. n. 40/98 e s. m. ed i. – Rapporto Ambientale e piano di monitoraggio** (redatto dallo Studio Eco Vema s.r.l. Dott. Alberto Ventura, Dott. Arch. Graziella Vallone, Dott. Agr. Carlo Morandi, Dott. Jacopo Ventura);~~

~~**I.6.1** **Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) – Art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s. m. ed i., Art. 20 della L.R. n. 40/98 e s. m. ed i. – Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale** (redatto dallo Studio Eco Vema s.r.l. Dott. Alberto Ventura, Dott. Arch. Graziella Vallone, Dott. Agr. Carlo Morandi, Dott. Jacopo Ventura);~~

I.7 **Carta Forestale e degli Usi del Suolo Agricolo – L.R. n. 4 del 10.02.2009** – (scala 1:10.000) – (redatta dallo Studio Eco Vema s.r.l. Dott. Alberto Ventura, Dott. Agr. Carlo Morandi);

I.7.1 **Relazione allegata alla Carta Forestale e degli Usi del Suolo Agricolo – L.R. n. 4 del 10.02.2009** – (redatta dallo Studio Eco Vema s.r.l. Dott. Alberto Ventura, Dott. Agr. Carlo Morandi);

I.8 **Scheda dei dati urbani;**

I.9 **Valutazioni in ordine ai costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione;**

I.6 **Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) – Art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s. m. ed i., Art. 20 della L.R. n. 40/98 e s. m. ed i. – Rapporto Ambientale revisione marzo 2012 in accoglimento delle osservazioni pervenute (redatto dallo Studio Eco Vema s.r.l. Dott. Alberto Ventura, Dott. Arch. Graziella Vallone, Dott. Agr. Carlo Morandi, Dott. Jacopo Ventura);**

I.6.1 **Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) – Art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s. m. ed i., Art. 20 della L.R. n. 40/98 e s. m. ed i. – Piano di monitoraggio (redatto dallo Studio Eco Vema s.r.l. Dott. Alberto Ventura, Dott. Arch. Graziella Vallone, Dott. Agr. Carlo Morandi, Dott. Jacopo Ventura);**

I.6.2 **Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) – Art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s. m. ed i., Art. 20 della L.R. n. 40/98 e s. m. ed i. – Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale revisione marzo 2012 in accoglimento delle osservazioni pervenute (redatto dallo Studio Eco Vema s.r.l. Dott. Alberto Ventura, Dott. Arch. Graziella Vallone, Dott. Agr. Carlo Morandi, Dott. Jacopo Ventura);**

I.6.3 **Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) – Art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s. m. ed i., Art. 20 della L.R. n. 40/98 e s. m. ed i. – Relazione finale (redatto dallo Studio Eco Vema s.r.l. Dott. Alberto Ventura, Dott. Arch. Graziella Vallone, Dott. Agr. Carlo Morandi, Dott. Jacopo Ventura);**

I.9.1 **Tavola allegata alle valutazioni in ordine ai costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione** – (scala 1:10.000)**;**

I.10 **Relazione verifica della compatibilità acustica** (redatto dall'Ing. Enrico Natalini)**.**

3. Elaborati prescrittivi

P.1.0 **Planimetria delle regole**, inquadramento-scala 1:10.000;

P.1.1 **Planimetria delle regole – foglio n. 03** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.2 **Planimetria delle regole – foglio n. 04** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.3 **Planimetria delle regole – foglio n. 07** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.4 **Planimetria delle regole – foglio n. 08** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.5 **Planimetria delle regole – foglio n. 09** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.6 **Planimetria delle regole – foglio n. 10** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.7 **Planimetria delle regole – foglio n. 11** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.8 **Planimetria delle regole – foglio n. 16-17** dettaglio- scala 1:2.000;

~~**P.1.9** **Planimetria delle regole – foglio n. 18** dettaglio- scala 1:2.000;~~

P.1.9 **Planimetria delle regole – foglio n. 18 e parte foglio n. 31 dettaglio- scala 1:2.000;**

P.1.10 **Planimetria delle regole – foglio n. 19** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.11 **Planimetria delle regole – foglio n. 20** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.12 **Planimetria delle regole – foglio n. 21** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.13 **Planimetria delle regole – foglio n. 22** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.14 **Planimetria delle regole – foglio n. 24** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.15 **Planimetria delle regole – foglio n. 25** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.16 **Planimetria delle regole – foglio n. 26** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.17 **Planimetria delle regole – foglio n. 27** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.18 **Planimetria delle regole – foglio n. 28** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.19 **Planimetria delle regole – foglio n. 29** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.20 **Planimetria delle regole – foglio n. 30** dettaglio- scala 1:2.000;

P.1.21 **Planimetria delle regole – foglio n. 1-2-5-6-12-13-14-15-23** dettaglio- scala 1:5.000;

P.2 **Planimetria delle modificazioni edilizie del Nucleo Cittadino di Antico Impianto** (scala 1:1.000);

P.3 **Planimetria delle regole del Nucleo Cittadino di Antico Impianto** (scala 1:1.000);

P.4 **Planimetria delle modificazioni edilizie dei Nuclei Antichi Frazionali** (scala 1:1.000);

P.5 **Planimetria delle regole dei Nuclei Antichi Frazionali** (scala 1:1.000);

P.6 **Viabilità** (scala 1:10.000);

P.7 **Planimetria delle regole: perimetrazioni degli addensamenti e delle localizzazioni** (scala 1:6.500);

P.8 **Norme Tecniche di Attuazione.**

In caso di non corrispondenza di indicazioni tra tavole in scala diversa prevalgono quelle contenute negli elaborati in scala di maggiore dettaglio.
In caso di contrasto fra le tavole e le presenti Norme prevalgono queste ultime.

4. Allegato tecnico specialistico – Indagini geologico - tecniche

Lo studio geologico-tecnico di supporto al nuovo PRGC è stato redatto dal Dott. Geol. Grioni Fabrizio ed approvato dalla Regione Piemonte con Delibera di G.R. n. 13-1043 in data 24.11.2011 con riferimento alla "Variante Strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)"e risulta costituito dalla seguente documentazione:

- Elab. n. 1: Relazione geologico-tecnica;
- Elab. n. 1a: Relazione tecnica integrazioni;
- Elab. n. 1b: Integrazione Relazione Tecnica;
- Elab. n. 2: Schede di rilevamento delle frane;
- Elab. n. 3: Schede di rilevamento dei processi lungo la rete idrografica;
- Elab. n. 4: Schede delle opere idrauliche;
- Tav. n. 5: Carta geologico-strutturale - scala 1:10.000;
- Tav. n. 5a: Carta geologico-strutturale - scala 1:5.000;
- Tav. n. 5b: Carta geologico-strutturale - scala 1:5.000;
- Tav. n. 6: Carta geomorfologica e dei dissesti - scala 1:10.000;
- Tav. n. 6a: Carta geomorfologica e dei dissesti - scala 1:5.000;
- Tav. n. 6b: Carta geomorfologica e dei dissesti - scala 1:5.000;
- Tav. n. 7A: Analisi fisica integrata del bacino del T. Sizzone - scala 1:20.000;
- Tav. n. 7B: Analisi fisica integrata del bacino del Rio Geola - scala 1:20.000;
- Tav. n. 7C: Analisi fisica integrata del bacino del T. Grua - scala 1:20.000;
- Tav. n. 7D: Analisi fisica integrata del bacino del T. Lirone - scala 1:20.000;
- Tav. n. 7E: Analisi fisica integrata del bacino del T. Agogna Vecchia - scala 1:20.000;
- Tav. n. 8: Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore - scala 1:10.000;
- Tav. n. 8a: Sezioni di verifica idraulica: T: Sizzone - scala 1:1.000/500;
- Tav. n. 8b: Sezioni di verifica idraulica: Rio Geola - scala 1:1.000/500;
- Tav. n. 8c: Sezioni di verifica idraulica: T. Grua- scala 1:1.000/500;
- Tav. n. 8d: Sezioni di verifica idraulica: T. Lirone - scala 1:1.000/500;
- Tav. n. 8e: Sezioni di verifica idraulica: T. Agogna Vecchia - scala 1:1.000/500;
- Tav. n. 8fa: Sezioni idrauliche del T. Agogna - scala 1:1.000/500;

-Tav. n. 8g: Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore - Torrente Agogna - scala 1: 5.000;

-Tav. n. 8h: Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore Dissesti relativi all'evento del 03.05.2002 - scala 1:10.000;

- Tav. n. 9: Carta geoidrologica - scala 1:10.000;

- Tav. n. 10: Carta dell'acclività - scala 1:10.000;

- Tav. n. 11: Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - scala 1:10.000;

- Tav. 12a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Settore Nord (scala 1:5.000);

- Tav. 12b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Settore Sud (scala 1:5.000);

- Elab. n. 13 - Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Norme Tecniche;

- Tav. n. 14: Integrazione: Piano quotato e ubicazione delle sezioni di verifica idraulica - scala 1: 1.500;

- Tav. 15a - Azzonamento del P.R.G.C. con la sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica - settore Nord (scala 1:5.000);

- Tav. 15b - Azzonamento del P.R.G.C. con la sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica - settore Sud (scala 1:5.000);

- Tav. 16 - T. Grua: Carta delle aree esondabili (scala 1:5.000);
- Tav. 17 - T. Agogna: Piano quotato (scala 1:2.000);
- Elab. n. 18 Relazione idraulica (~~*contiene "Controdeduzioni alle osservazioni regionali"*~~);
- Tav. 19 – T. Agogna: Carta delle aree esondabili (scala 1:2000);

5. Allegato tecnico specialistico – Indagini sul patrimonio agronomico - forestale

Lo studio agronomico - forestale di supporto al nuovo PRGC è stato redatto dallo Studio Silva Piemonte Dott. Guido Locatelli e risulta costituito oltre che dagli elaborati "A.11 - Individuazione degli ambiti boscati, sintesi delle indagini specialistiche" e "A.11.1 - Schede di classificazione degli ambiti boscati", dalla seguente documentazione:

- Tav. n. 1 : Carta delle categorie forestali – (scala 1:10.000);
- Tav. n. 2 : Carta delle forme di governo – (scala 1:10.000);
- Tav. n. 3 : Carta delle forme di evoluzione dinamica – (scala 1:10.000);
- Elab. n. 4 : Relazione di accompagnamento alla cartografia di base.

- **Elab. n. 20 – Schede monografiche degli interventi previsti di piano;**
- **Elab. n. 21 – Relazione geologico-tecnica allegata alle schede monografiche.**

Art. 3 – Indirizzi per gli interventi territoriali.

Il P.R.G.C. attribuisce indirizzi di intervento territoriali agli ambiti in cui suddivide il territorio, al fine di indicare un indirizzo strategico per la propria interpretazione e gestione:

Trasformazione

Indirizzo finalizzato all'integrazione degli insediamenti esistenti con nuovi interventi.

Il piano assoggetta gli ambiti di Trasformazione ad interventi che ne modificano sia l'assetto fisico sia gli usi oggi in atto. I nuovi interventi hanno l'obiettivo di soddisfare nuove domande e qualificare l'insediamento esistente mediante il contributo negli spazi pubblici e l'organizzazione organica dello spazio e degli usi.

Riqualificazione

Indirizzo finalizzato al consolidamento dell'esistente, all'adeguamento degli insediamenti alle attività compatibili, alla realizzazione degli spazi di supporto agli insediamenti.

In particolare nel sistema insediativo l'indirizzo si attua attraverso interventi urbanistici integrati, volti alla realizzazione di nuovi spazi pubblici e più adeguate ed articolate destinazioni d'uso.

Gli interventi puntuali rivolti al completamento del sistema insediativo con edifici ed attività debbono contribuire alla qualificazione dell'esistente.

Complesso di azioni finalizzate:
- al ripristino e miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- al miglioramento della dotazione di servizi, impianti ed infrastrutture nella città consolidata;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai nuovi utilizzi indicati dal piano.

Tutela e Valorizzazione

Gli interventi di tutela si accompagnano ad azioni volte a contrastare i processi di degrado.

Complesso di azioni finalizzate:
- alla conservazione dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale sia nel sistema ambientale sia in quello insediativo;
- alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali e urbane con l'integrazione di attività
- compatibili;
- alla difesa e al ripristino ambientale dove sono evidenti le alterazioni apportate da dissesti e modificazioni naturali;
- alla valorizzazione delle risorse agrarie;
- alla realizzazione di interventi di salvaguardia idraulica e forestale.

Art. 4 – Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso sono definite nelle **classi di destinazione d'uso** sotto elencate.

Il piano precisa, per ogni area normativa e ambiti territoriali le destinazioni d'uso ammesse.

Per **variazione di destinazione d'uso edilizia** di un lotto, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle **classi** distintamente elencate nel presente articolo e può effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici dell'area ed in conformità a quanto prescritto dal P.R.G.C..

Per variazione di destinazione d'uso edilizia **senza opere** si intende il passaggio tra classi di destinazioni ammesse, senza interventi edilizi per un periodo di 12 mesi precedentemente e 18 mesi successivamente alla comunicazione della variazione.

Il titolo abilitativo per la variazione di destinazione d'uso edilizia con opere è quello relativo all'intervento edilizio.

Qualora la variazione di destinazione d'uso edilizia con passaggio ad una classe di destinazione d'uso ammessa comporti un incremento del fabbisogno di aree per servizi, è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree per servizi nella misura minima stabilita dalla LUR; su richiesta dell'Amministrazione comunale la cessione può essere sostituita dall'asservimento o dalla monetizzazione delle aree a servizi.

Si considera principale la destinazione d'uso che qualifica l'edificio; si considerano complementari o compatibili le destinazioni che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Residenza

Edifici residenziali, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, legnaie, ricovero attrezzi da giardino, spazi per i parcheggi pertinenziali ecc.).

Standard minimi, articolo 21, comma 1, L.R. 56/77 e s.m. e i.: 25 mq./ab per servizi ed attrezzature a livello comunale; articolo 22 L.R. 56/77 e s.m. e i.: 17,5 mq./ab per attrezzature di interesse generale.

Ogni abitante virtuale, unità di misura per le relazioni tra capacità insediativa e servizi, viene stimato in 40 mq. SUL.

Attività produttive

Attività di produzione e trasformazione di beni (attività artigianali e industriali), attività di deposito e stoccaggio, attività per il commercio all'ingrosso, attività di servizi.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: uffici amministrativi, depositi, spazi per la commercializzazione, residenza per custodi e proprietari (massimo 250 mq. SUL), ecc.

Standard minimi secondo l'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i..

Attività commerciali

~~Attività commerciali di vendita al dettaglio, somministrazione di alimenti e bevande, attività per la pratica sportiva e la cura personale.~~

Attività commerciali di vendita al dettaglio, somministrazione di alimenti e bevande, attività per la pratica sportiva e la cura personale, sportello bancario.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: residenza per custodi e proprietari (massimo 250 mq. SUL), uffici amministrativi, ecc.

Standard minimi secondo l'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. per gli insediamenti commerciali.

Borgomanero è un Comune con oltre 10.000 abitanti, unico Comune polo e Comune attrattore dell'Area di programmazione commerciale di Borgomanero.

La classificazione degli esercizi commerciali per i comuni con oltre 10.000 abitanti ai sensi del D.Lgs.114/1998 e s.m.i. è:
– esercizi di vicinato: con superficie di vendita non superiore a mq. 250;
– medie strutture di vendita: con superficie di vendita tra mq. 251 e mq. 2.500;
– grandi strutture di vendita: con superficie di vendita oltre i mq. 2.500;
– centri commerciali.

Attività turistico-ricettive

Attività turistico-ricettive, somministrazione di alimenti e bevande.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività quali: residenza per custodi e proprietari (massimo 250 mq. SUL), uffici amministrativi, ecc.

Standard minimi secondo l'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. con riferimento agli insediamenti direzionali e commerciali.

Attività direzionali

Attività d'ufficio e direzionali, attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.), studi professionali.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività quali: residenza per custodi e proprietari (massimo 250 mq. SUL), uffici amministrativi, ecc.

Standard minimi secondo l'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. per gli insediamenti direzionali.

Attività ricreative, per lo spettacolo, il tempo libero.

Attività ricreative, per lo spettacolo, il tempo libero, la cultura, l'istruzione, la pratica sportiva e la cura personale.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività quali: residenza per custodi e proprietari (massimo 250 mq. SUL), uffici amministrativi, ecc.

Standard minimi secondo l'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. con riferimento agli insediamenti direzionali e commerciali.

Attività agricole

Attività di produzione agraria, forestazione, allevamento e ricovero di animali da compagnia (quali cani, cavalli, ecc.)

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa e le attività collaterali di agriturismo, sperimentazione agronomica ecc.

Attività estrattive

Attività di coltivazione di cave e miniere.

Sono compresi nella destinazione gli spazi di supporto all'attività principale: guardiania, uffici, spogliatoi, depositi, ecc.

Attività di servizi (articolo 21 e 22 L.R. 56/77 e DM 1444/68)

Si riportano le categorie di dettaglio delle destinazioni.

Servizi - standard a livello comunale per gli insediamenti residenziali:

i) istruzione;
a) attrezzature di interesse comune (attr. culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile- ed altre);
r) attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, oratori);
t) attrezzature di interesse comune (impianti tecnologici);
s) attrezzature sportive (aree per attrezzature edificate);
c) campi sportivi all'aperto, aree per lo sport (ambiti attrezzati non edificati);
v) parco, gioco e giardini, spazi pubblici alberati (ambiti a verde);
p) parcheggi.

Servizi di interesse generale (zona F ai sensi del DM 1444/68, articolo 22 L.R. 56/77 e s.m. e i.):

is) attrezzature per l'istruzione superiore
h) attrezzature ospedaliere
pt) parchi territoriali. Nei parchi territoriali sono ammesse le attività agricole, le attività di servizio e quelle per il tempo libero.

Servizi - standard per insediamenti produttivi (i),
Servizi – standard per insediamenti di carattere direzionale e commerciale e turistico/ricettiva, (d):

v.i – v.d) verde pubblico, verde di supporto e mascheramento, impianti sportivi;
p.i – p.d) parcheggi.

Art. 5 – Parametri urbanistici – Definizioni.

Il Piano fa riferimento alle Definizioni del Titolo III del Regolamento edilizio approvato dal Consiglio Comunale il 23/07/2003 e s.m. e i. dettagliando alcune definizioni.

Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Altezza della costruzione (H)

In riferimento alle definizioni di cui sopra "***Altezza dei fronti della costruzione (Hf)" e Altezza della costruzione (H)*** si specifica che i serbatoi, silos ed impianti tecnologici, ove ammessi, non sono subordinati ad altezza massima.

Numero dei piani della costruzione (Np)

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

Superficie coperta della costruzione (Sc)

Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

In riferimento a tale definizione le parti di sottotetti con altezza pari e/o superiore a 2,40 m. vengono computati entro la SUL.

Superficie utile netta della costruzione (Sun)

Volume della costruzione (V)

Superficie fondiaria (Sf)

Superficie territoriale (St)

Rapporto di copertura (Rc)

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Indice di densità edilizia fondiaria (If)

Indice di densità edilizia territoriale (It)

Il P.R.G.C. assume le seguenti definizioni generali:

Superficie di vendita (Sv)

Parametro utilizzato per gli spazi destinati alle attività commerciali; è la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, casse, scaffalature e simili, all'interno dell'edificio, misurata in metri quadrati.

Non costituisce superficie di vendita l'area dei locali destinati ai magazzini, depositi, locali di lavorazione.

Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, di aree e di opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Le opere di urbanizzazione primaria sono indicate dall'articolo 4 della L 847/64:

a) *Strade;*
b) *Spazi di sosta o di parcheggio;*
c) *Fognature;*
d) *Rete idrica;*
e) *Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;*
f) *Pubblica illuminazione;*
g) *Spazi di verde attrezzato;*
h) *Impianti cimiteriali (L 38/90);*
i) *Rete telefonica (Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 31.03.1972 n. 2015)*

Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone dello stesso.

Le opere di urbanizzazione secondarie sono indicate all'articolo 4 della L 847/64:

a) *asili nido e scuole materne;*
b) *scuole dell'obbligo;*
c) *mercati di quartiere;*
d) *delegazioni comunali;*
e) *chiese ed altri edifici per servizi religiosi;*
f) *impianti sportivi di quartiere;*
g) *centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;*
h) *aree verdi di quartiere.*

Devono inoltre essere considerate opere di urbanizzazione secondaria, le attrezzature amministrative e i pubblici servizi; le opere di livello comunale accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale; le attrezzature urbane in genere.

I parametri per il dimensionamento minimo delle aree per i servizi sono contenuti nel D.M. 1444/68 e nell'articolo 21 LUR 56/77 e s.m. e i..

Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici

La dotazione di parcheggi è dimensionata con i seguenti criteri:

- Parcheggi privati pertinenziali in conformità alla legislazione vigente: articolo 41sexies L 1150/42, modificato dall'articolo 2 L 122/89 [1 mq ogni 10 mc di nuova edificazione].
- Parcheggi pubblici o di uso pubblico in conformità alla legislazione vigente: D.M. 1444/68 e L.R. 56/77, articolo 21.

Aree di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle fondiarie e territoriali che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato le quantità edificatorie consentite, computate in relazione allo strumento urbanistico vigente.

Art. 6 – Tipi di intervento.

1. Generalità sui tipi di intervento

I tipi di intervento sono indicati nella legislazione nazionale e regionale (articolo 13 L.R. 56/77 e s.m. e i.) e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

Il piano adotta le dettagliate definizioni della citata circolare regionale.

2. Elenco dei tipi di intervento

I tipi di intervento e le relative definizioni di dettaglio sono:
- **Manutenzione ordinaria** (punto 1.1 della circolare);
- **Manutenzione straordinaria** (punto 1.2 della circolare);
- **Restauro conservativo** (punto 1.3 della circolare);
- **Risanamento conservativo** (punto 1.3 della circolare);
- **Ristrutturazione edilizia di tipo A** (punto 1.4.A della circolare);
- **Ristrutturazione edilizia di tipo B** (punto 1.4.B della circolare);
- **Demolizione** (punto 1.5 della circolare);
- **Demolizione e ricostruzione** (punto 1.5 della circolare)
- **Ricostruzione edilizia** (demolizione e contestuale ricostruzione con modifiche) (punto 1.5 della circolare);
- **Ampliamento e sopraelevazione** (incremento di quantità su edifici esistenti) (punti 2.2 e 2.3 della circolare);
- **Nuova costruzione/completamento urbanistico** (punto 2.1 della circolare);
- **Ristrutturazione urbanistica** (articolo 3 Definizioni degli interventi edilizi, punto 1 lettera f) del D.P.R. 380 del 06/06//2001 e s.m.i.);

3. Specificazioni sui tipi di intervento

Ristrutturazione edilizia di tipo B

È altresì consentita la demolizione e ricostruzione come da allineamenti, sagoma e sedime preesistenti.

Ricostruzione edilizia

La successiva edificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della SUL edificata preesistente e nel rispetto degli altri parametri edilizi e urbanistici dettati dal piano.

È ammessa la modifica della sagoma planimetrica e di inviluppo dell'edificio preesistente e la ricostruzione su di un diverso sedime purché all'interno del lotto.

La ricostruzione edilizia è subordinata alla presentazione di atto d'obbligo unilaterale che preveda la cessione gratuita o, a giudizio dell'Amministrazione, la monetizzazione delle aree per servizi.

Negli interventi di ricostruzione edilizia è obbligatorio realizzare gli spazi per parcheggi privati pertinenziali.

Ampliamento e sopraelevazione

Per la SUL aggiuntiva, è obbligatorio realizzare gli spazi per parcheggi privati pertinenziali.

Art. 7 – Aree per servizi.

Il Piano indica le aree destinate prioritariamente ad Attività di servizi (articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A.), secondo le disposizioni degli articoli 21 e 22 L.R. 56/77 e s.m. e i..

Dimensionamento delle aree per servizi

Le quantità minime di aree per servizi – standard urbanistici sono definite, per ogni tipologia di destinazione d'uso dal D.M. 1444/68 e dagli articoli 21 e 22 L.R. 56/77 e s.m. e i..
Nelle regole di dettaglio delle Aree normative sono specificate le regole per il dimensionamento delle Aree pubbliche e per servizi e le alternative ammesse (cessione, asservimento, monetizzazione).

Cessione gratuita ed asservimento all'uso pubblico

Tutte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura stabilita dall'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. o, se diversamente specificato dal Piano Regolatore, devono essere cedute gratuitamente o, in casi particolari definiti dall'Amministrazione Comunale, asservite all'uso pubblico.

Monetizzazione delle aree per servizi

L'Amministrazione, in caso di dimostrata impossibilità di realizzare la quota di servizi prevista o in caso di aree di forma e dimensione che ne precludano funzionalità e gestione, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento, può richiedere la monetizzazione delle aree per i servizi.

In particolare la monetizzazione per le aree a parcheggi deve essere valutata in rapporto alla offerta complessiva di parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti, o in corso di realizzazione o previsti in progetti approvati dall'Amministrazione comunale nel settore urbano. I fondi raccolti per le monetizzazioni sono destinati a potenziare e qualificare i posti auto.

Valore di monetizzazione

Il valore di monetizzazione per le aree a servizi è stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Art. 8 – Piani Attuativi.

1. Generalità sui piani attuativi

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio in attuazione del P.R.G.C..

L'Amministrazione comunale, ai sensi dell'articolo 28 L. 1150/42 e s.m.i., può subordinare gli interventi edilizi alla predisposizione di preventivo piano attuativo ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani, anche in aree non specificatamente assoggettate a Piano Attuativo dal P.R.G.C. analogamente i proponenti interventi edificatori possono, anche per ambiti non assoggettati a Piani Attuativi, promuoverne l'attuazione.

Allo stesso fine il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani particolareggiati anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta sulle tavole del Piano Regolatore o dalle presenti norme.

Negli ambiti in cui il P.R.G.C. prescriva il ricorso al piano attuativo, in assenza dello stesso, sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Elaborati dei piani attuativi di iniziativa privata

I Piani attuativi di iniziativa privata, ai sensi degli articoli 39, 41bis e 43 L.R. 56/77 e s.m. e i., integrato dal presente articolo, sono corredati almeno dai seguenti elaborati, estesi all'intero ambito:

- **inquadramento** dell'ambito di piano attuativo in un comprensorio urbanistico significativamente esteso nella aerofotogrammetria comunale in scala 1:2.000;
- **estratto del P.R.G.C.** (Planimetrie e norme) vigente (ed eventualmente in itinere);
- **planimetria dello stato di fatto** dell'area, rilievo quotato in scala 1:500 con l'indicazione delle alberature e di ogni altro elemento presente sull'area, corredata della specificazione delle proprietà e degli eventuali vincoli in atto;
- **estratto di mappa catastale** e relativi elenchi;
- **relazione illustrativa**, con descrizione dello stato di fatto, delle regole del P.R.G.C., dei vincoli presenti, dei valori ambientali e testimoniali rilevati, descrizione dei criteri di progetto, verifica di rispondenza alle norme di P.R.G.C., indicazione dettagliata delle soluzioni formali e dei costi per le aree di urbanizzazione e per le reti tecnologiche sotterranee;
- **planivolumetria di progetto**, che illustra le soluzioni formali per le aree pubbliche e private, in ottemperanza alle regole del P.R.G.C. e a quelle del Piano Attuativo;
- **progetto definitivo** del piano attuativo, in scala opportuna, con le quote esistenti e di progetto per tutta l'area edificata e da edificare, specificando:
  a) la rete stradale,
  b) le aree per servizi,

c) le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione e quelle da asservire all'uso pubblico,
d) i singoli lotti ed unità di intervento con le regole da rispettare per l'edificazione, in particolare le distanze dai confini e le altezze.
e) la tavola dovrà contenere le tabelle con le informazioni quantitative analitiche e sintetiche, verificando il rispetto dei parametri di legge e di P.R.G.C.;
f) le opere di urbanizzazione (quali: viabilità, parcheggi, reti di sottoservizi); è da allegare l'assenso delle Aziende erogatrici per le opere relative;

- **profili** altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni al suolo;
- **norme di attuazione**;
- **documentazione geologica**;
- **convenzione** ai sensi dell'articolo 45 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

3. Piani attuativi vigenti

Il P.R.G.C. conferma le previsioni dei piani attuativi vigenti sino alla data della loro scadenza.

Dopo tale data troverà applicazione la disciplina dell'area normativa in cui ricadono i singoli lotti.

Art. 9 – Deroghe.

Il rilascio di Permessi di costruire in deroga al P.R.G.C. e al Regolamento Edilizio è ammesso per i soli edifici ed impianti pubblici o di specifico interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

La deroga, se riguardante immobili di proprietà privata, è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari della destinazione pubblica o di interesse pubblico da cui la deroga discende.

Art. 10 – Norme generali di coordinamento con il PTP (approvato DCR 5-10-04 n. 383-28587).

Cartografia del PTP

Sono allegate al P.R.G.C. le rielaborazioni sulla Carta Tecnica Comunale delle tavole del Piano Territoriale Provinciale:
A.6: Caratteri territoriali e paesistici; Indirizzi di governo del territorio del PTP (scala 1:10.000).

Repertori

Il P.R.G.C. articola le indagini sui beni caratterizzanti attraverso una serie di strumenti:

- Schede del repertorio dei vincoli paesaggistici – culturali;
- Schede del repertorio dei beni diffusi di caratterizzazione (rif. art. 2.15 P.T.P. – Piano Territoriale Provinciale);
- Schede del repertorio degli attraversamenti lungo il Torrente Agogna;
- Schede di classificazione degli ambiti boscati (indagini condotte nel 2004 dal Dott. Guido Locatelli);
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO001 a BO100;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO101 a BO200;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO201 a BO300;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO301 a BO400;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO401 a BO500;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO501 a BO600;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO601 a BO700;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO701 a BO800;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO801 a BO900;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17 da BO901 a BO939;
- Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale dei Nuclei Antichi Frazionali – riferimento Tavola A.24 – da BO940 a BO945;

Ambiti di paesaggio (articolo 2.3 PTP)

Il territorio di Borgomanero è interessato dagli ambiti:

- 8 Alta pianura dell'Agogna, che comprende la piana di Borgomanero, è definita come territorio compreso tra due margini di "antichi terrazzi morfologici" e caratterizzata dal corso centrale dell'Agogna; il paesaggio agrario è caratterizzato da una forte frammentazione e dalla debole dimensione delle aziende, in genere di monocoltura cerealicola, ed anche dalla presenza d'infrastrutture stradali e ferroviarie.
- 10 Terrazzo antico di Proh-Romagnano,
- 11 Colline moreniche del basso Verbano.

Subarea storico culturale

Il territorio di Borgomanero è classificato nella Subarea storico culturale Alta pianura di Borgomanero (articolo 2.12 PTP).

Centri storici

Il PTP classifica il nucleo di Borgomanero nei Centri storici di notevole rilevanza regionale (articolo 2.14 ed allegati).

Il P.R.G.C. classifica tra i Centri storici (Area normativa Nuclei di antico impianto) anche i centri di Baraggioni, Motto Florio, Santa Cristina (due ambiti separati), Santa Croce, Santo Stefano, Vergano Novarese.

Il piano classifica nella zona omogenea A del DM 1444/68 la "Area normativa Nuclei di antico impianto" – art. 19 delle N.T.A., e la "Area Normativa Tutela dei nuclei cascinali" – art. 20 delle N.T.A..

Beni di caratterizzazione

Il PTP individua come beni di interesse generale, ai sensi del proprio articolo 2.15:

categoria	beni nei centri storici	beni diffusi
riferim. territoriale	Castello di Vergano Novarese	
emergenza		Chiesa di S. Leonardo**
riferim. territoriale		Palazzo Bono**
riferim. territoriale		Oratorio di S. Nicola - Baraggiola
riferim. territoriale		villa Marazza, ex Bonola **
caratterizzazione		c.na Cima
caratterizzazione		c.na Meda
caratterizzazione		c.na Ospedale
caratterizzazione		c.na Torre di Caristo

** Villa Marazza con il parco e la Chiesa di S. Leonardo sono inserite nel Centro storico del capoluogo. Palazzo Bono è inserito nel Centro storico di Santa Cristina.

La gran parte delle cascine sono classificate in una specifica area normativa di tutela.

Il P.R.G.C. indica nella serie cartografica delle tavole P.1 "Planimetria delle regole", in scala 1:2.000, gli edifici di interesse storico testimoniale ubicati all'esterno dei nuclei antichi.

Il P.R.G.C. indica nella tavola P.2 "Planimetria delle modificazioni edilizie del nucleo cittadino di antico impianto" e nella tavola P.4 "Planimetria delle modificazioni ~~fisiche~~ dei nuclei antichi frazionali", in scala 1:1.000, e la Modificazione fisica per ogni edificio e spazio scoperto entro i nuclei antichi.

Il P.R.G.C. indica nella serie cartografica delle tavole P.1 "Planimetria delle regole", in scala 1:2.000, le destinazioni d'uso per tutti gli edifici di interesse storico testimoniale entro e fuori i nuclei antichi.

I Repertori dei beni di interesse storico-testimoniale riporta informazioni (planimetrie recenti e storiche, fotografie, letture analitiche) sugli elementi classificati ma non è uno strumento normativo.

Rete Ecologica

Il territorio comunale è interessato dalla rete ecologica quale struttura-guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e per la garanzia di uno sviluppo compatibile con il territorio.

edilizie

Titolo II – Norme generali territoriali.

Art. 11 – Valutazione di salubrità dei suoli già utilizzati.

Ogni modificazione urbanistica ed edilizia nei suoli già occupati da attività produttive, anche per cortili, deve essere preceduta da relazione asseverata che descriva lo stato dei luoghi, soprattutto in relazione ai precedenti utilizzi ed assetti.

In particolare sarà necessario verificare la presenza di vasche, serbatoi, condotti ed altri manufatti interrati che possono avere generato o generare inquinamento del sottosuolo, la presenza di materiale da smaltire, ecc.

La relazione, in caso la situazione presenti elementi di rischio per la tutela del suolo, del sottosuolo e della falda dovrà illustrare il progetto di bonifica ed i tempi previsti.

Gli eventuali costi di bonifica delle aree sono a carico degli operatori come opere necessarie a raggiungere il prerequisito di salubrità dell'area; tali costi non sono deducibili dai contributi di costruzione dovuti.

La bonifica si realizza sulla base di un progetto accompagnato da convenzione che regola tempi e condizioni.

Art. 12 – Norme per le aree in prossimità delle linee ad alta tensione.

Le tavole degli Allegati tecnici "A.5.1 Vincoli sovraordinati (scala 1:5000) ambito nord" e "A.5.2 Vincoli sovraordinati (scala 1:5000) ambito sud" indicano le linee ad alta tensione come segnalate degli Enti proprietari.

Il P.R.G.C. fissa il divieto di edificazione ed il divieto di apertura di attività con permanenza di persone nella fascia come cartograficamente riportata nelle tavole di Piano ai sensi del D.M. 29/05/2008.

L'effettiva dimensione e collocazione, così come i riferimenti legislativi generali dovranno essere verificati di volta in volta.

Art. 13 – Tutela archeologica.

Per gli ambiti individuati "a rischio archeologico":

- ~~gli interventi pubblici che interessano suolo e sottosuolo devono rigorosamente attenersi alla Circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3763/6 del 20/04/82; è prevista l'acquisizione del parere preliminare degli organi di tutela già in fase di progetto preliminare di opera pubblica;~~
- ~~gli interventi di iniziativa privata che interessano il sottosuolo al di sotto di cm. 80 dal piano naturale di campagna devono essere corredati da valutazione preliminare dei progetti da parte della Soprintendenza; tale valutazione costituisce prescrizione per l'attuazione ed è richiamata nel titolo abilitativo;~~
- ~~gli interventi previsti devono essere sottoposti con trasmissione di elaborati progettuali, al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo delle Antichità Egizie da inserire tra le prescrizioni in fase autorizzativa.~~
- ~~per le opere pubbliche, quali i nuovi tracciati di viabilità e la realizzazione di sottoservizi (reti fognarie, impianti telefonici, reti elettriche, ecc.) deve essere prevista la procedure preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi del D.Lgs 163/2006 e s.m.i., artt. 95 e 96.~~

- **gli interventi pubblici che interessano suolo e sottosuolo devono rigorosamente attenersi alle vigenti norme in materia; è prevista l'acquisizione del parere preliminare degli organi di tutela già in fase di progetto preliminare di opera pubblica;**
- **tutti gli interventi di scavo ad iniziativa privata previsti devono essere sottoposti con trasmissione di elaborati progettuali, al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo delle Antichità Egizie da inserire tra le prescrizioni in fase autorizzativa;**
- **per tutte le opere pubbliche, non solo nell'ambito delle aree "a rischio archeologico" cartografate nelle tavole di piano, deve essere attuata la procedura di verifica preventiva del rischio archeologico ai sensi degli artt. 95-96 del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 19 del D.P.R. 207/2010.**

Titolo III – Norme per particolari ambiti e Aree normative.

Art. 14 – Norme generali per le aree boscate.

1. Definizione

Le definizioni di "bosco" e "non bosco", rilevanti alla fine della gestione dei vincoli, discendono dall'art. 3 della L.R. n. 4 del 10/02/2009

Sono altresì assimilati a bosco:

a) *i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;*
b) *le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche e abiotiche, eventi accidentali, incendi;*
c) *le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore ai 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.".*

Non sono considerati bosco:

- i parchi e giardini, pubblici e privati;
- le alberature stradali;
- i castagneti da frutti in attualità di coltura;
- gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5 dell'articolo 2 (per arboricoltura da legno si intende la coltivazione di alberi, in terreni non boscati, finalizzata esclusivamente alla produzione di legno e biomassa ancorché sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area d'incidenza non superi il 20% della superficie e sempre che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche o ambientali. La coltivazione è reversibile al termine del ciclo colturale (definizione del D.Lgs. 227/2001 integrato dalla L.R. 45/1989).

2. Applicazione della norma

Il presente articolo si applica:

- agli ambiti "bosco" come definito al punto 1;
- agli ambiti individuati nell'Allegato tecnico "A.11 Individuazione degli ambiti boscati, sintesi delle indagini specialistiche" a prescindere dall'area normativa di classificazione.

3. Classificazione forestale delle aree boscate

Le indagini specialistiche settoriali condotte nel territorio, classificano ogni ambito boscato secondo due serie di variabili (Categorie forestali, Forme di governo) ed indicano gli ambiti suscettibili di modifica permanente dell'uso forestale.

Le classificazioni forestali sono riportate dell'Allegato tecnico "A.11 Individuazione degli ambiti boscati sintesi delle indagini specialistiche" con l'identificativo di classificazione, in cui sono indicati inoltre le aree vincolate a seguito degli incendi boschivi, individuati dalla Forestale ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000.

3A Classificazione per CATEGORIE FORESTALI

Si definisce "categoria forestale" un'unità puramente fisionomica, omogenea sotto l'aspetto floristico e selvicolturale, definita sulla base della dominanza delle specie arboree costruttrici e che corrisponde all'unità vegetazionale comprensiva normalmente utilizzata in selvicoltura.

Le categorie utilizzate sono:

- Robinieto;
- Robinieto variante con latifoglie mesofile;
- Robinieto variante con Castagno;
- Robinieto variante con Prunus serotina;
- Querco-carpineto della bassa pianura;
- Querco-carpineto della bassa pianura variante con/a latifoglie mesofile;
- Querco-carpineto della bassa pianura variante con Quercia rossa;
- Querco-carpineto della bassa pianura variante con Robinia;
- Castagneto mesoneutrofilo a Salvia Glutinosa delle Alpi;
- Castagneto mesoneutrofilo a Salvia Glutinosa delle Alpi var. con Robinia;
- Castagneto mesoneutrofilo a Salvia Glutinosa delle Alpi var. con latifoglie miste;
- Castagneto acidofilo a Teucrium scorodonia delle Alpi var. con Pino silvestre;
- Betuleto planiziale di brughiera;
- Boscaglia d'invasione sottotipo planiziale e collinare;
- Boscaglia d'invasione sottotipo planiziale e collinare variante a sclerofille esotiche;
- Boscaglia d'invasione sottotipo planiziale e collinare variante a Ciliegio;
- Corileto d'invasione variante con latifoglie varie;
- Pioppeto d'invasione a Pioppo tremolo;
- Alneto di Ontano nero sottotipo umido;
- Alneto di Ontano nero variante con Ontano bianco;
- Alneto di Ontano nero variante con Frassino maggiore;
- Alneto di Ontano nero, sottotipo paludoso;
- Alneto di Ontano bianco, sottotipo di versante;
- Acero-tiglio-frassineto di forra;
- Acero-tiglio-frassineto di forra variante immatura con Ontano bianco;
- Acero-tiglio-frassineto di forra variante con Olmo montano;
- Acero-tiglio-frassineto di forra variante ad Acero di monte;
- Acero-tiglio-frassineto di forra sottotipo pedemontano con Ontano nero e/o Farnia;
- Acero-tiglio-frassineto d'invasione;
- Acero-tiglio-frassineto d'invasione variante a Frassino maggiore;
- Acero-tiglio-frassineto d'invasione variante ad Acero di monte;
- Tilieto di Tiglio a grandi foglie;
- Rimboschimento dei piani planiziale e collinare variante con latifoglie codominanti d'invasione più del 20% di superficie d'insidenza);

- Saliceto di Salice bianco;
- Saliceto di Salice bianco sottotipo paludoso con Ontano nero;
- Pioppeto di Pioppo nero;
- Pioppeto di Pioppo nero variante con latifoglie miste;
- Pioppeto invaso.

3A.2 Classificazione per le categorie escluse dal bosco:

- Impianti artificiali (Rimboschimento dei piani planiziale e collinare, Rimboschimento dei piani planiziale e collinare variante a Pino strobo, Rimboschimento dei piani planiziale e collinare variante a Quercia rossa, Rimboschimento del piano montano variante a Larice europeo) e Pioppeti artificiali.

3B Classificazione per FORME DI GOVERNO

- Fustaia: bosco di origine gamica (da seme) in avanzato stato di sviluppo e capace di rinnovarsi ancora da seme;
- Ceduo (composto, matricinato, semplice): bosco di origine agamica (da ricaccio a seguito di taglio), di età solitamente contenuta entro i 40 anni e capace di rinnovarsi sia da seme che da ricaccio a seguito di taglio;
- Popolamento d'invasione senza governo: giovane bosco di origine da seme derivato da fenomeni di ricolonizzazione di ex prati o seminativi in stato di iniziale abbandono.

4. Indirizzi per le attività selvicolturali

Ovunque selvicolturalmente possibile dovrà essere sottoposta a tagli di matricinatura intensiva o fitosanitari leggeri per tendere al generale avviamento guidato verso l'alto fusto nel medio periodo.

Forme di governo sempre ammesse: ceduo semplice, ceduo matricinato, ceduo composto con fustaia sopra ceduo, ceduo composto con ceduo sotto fustaia, alto fusto, alto fusto transitorio, cenosi priva di forma di gestione ben definita, arboricoltura da legnosa a ciclo breve e non a ciclo breve.

Pratiche colturali ammesse

Negli ambiti classificati a bosco le pratiche colturali ammesse sono:

- selvicoltura naturalistica e/o protettiva e/o produttiva e/o ricreativa,
- coltivazione industriale del legno,
- apertura di nuove piste silvopastorali,
- manutenzione ordinaria e straordinaria alle piste silvopastorali esistenti,
- ad eccezione che per gli ambiti boscati tutelati, poiché comportante modifica permanente, realizzazione di vivai su superfici accorpate di estensione non superiore al 10% per proprietà accorpata,
- ad eccezione che per gli ambiti boscati tutelati, poiché comportante modifica permanente, trasformazione a prato stabile su superfici accorpate di estensione non superiore al 10% per proprietà accorpata,
- attrezzature a cielo aperto per il tempo libero.

È vietato operare la capitozzatura di alberi, inteso come il taglio di parti importanti del fusto tali da stravolgere la forma di naturale sviluppo della parte epigea del soggetto arboreo.
Analogamente si fa esplicito divieto di eseguire scavi a distanza ravvicinata dal fusto delle piante arboree esistenti, al fine di prevenire il taglio di radici causa di perdita di efficienza statica dell'esemplare.

Qualora l'intervento di drastica potatura della pianta sia necessario per motivi di spazio, salubrità o sicurezza statica in alternativa alla capitozzatura è facoltà dell'Amministrazione comunale ordinare l'abbattimento e l'immediata sostituzione con soggetto arboreo di uguale o diversa specie in trapianto "pronto effetto".

Qualora l'intervento di scavo sia necessario e tecnicamente non sia ipotizzabile un tracciato alternativo tale da risparmiare gli apparati radicali delle piante arboree esistenti, è facoltà dell'Amministrazione comunale ordinare l'abbattimento e l'immediata sostituzione con soggetti arborei di uguale o diversa specie in trapianto "pronto effetto".

In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, l'Amministrazione comunale potrà richiedere alle proprietà particolari opere nella manutenzione straordinaria ed ordinaria al fine della eliminazione delle piante malate o nocive al contesto e la relativa ricostituzione.

5. Vincoli sovraordinati

vincolo paesaggistico

Gli ambiti indicati nell'Allegato tecnico "A.11 Individuazione degli ambiti boscati, sintesi delle indagini specialistiche" sono sottoposti al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s. m. ed i., articolo 142, lettera g, secondo le specificazioni del piano.

vincolo idrogeologico

Talune aree boscate sono assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e L.R. 45/89: per tali aree l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale – sia permanente che temporaneo, nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti dovrà essere richiesta ai sensi della L.R. 45/89.

6. Modifiche permanenti ed ambiti tutelati

modifiche permanenti

Modifica permanente di un'area boscata è la modificazione delle proprie caratteristiche sino a comportare la perdita della condizione di "bosco".
Le modifiche delle caratteristiche di un ambito boscato non comportano il passaggio ad altra area normativa del P.R.G.C..

ambiti boscati tutelati

Non sono ammesse modifiche permanenti negli ambiti che presentano una delle caratteristiche:

- Categorie forestali: Querco-carpineto della bassa pianura, Querco-carpineto della bassa pianura variante con/a latifoglie mesofile, Querco-carpineto della bassa pianura variante

con Quercia rossa, Querco-carpineto della bassa pianura variante con Robinia, Castagneto mesoneutrofilo a Salvia Glutinosa delle Alpi var. con latifoglie miste, Castagneto acidofilo a Teucrium scorodonia delle Alpi var. con Pino silvestre, Pioppeto d'invasione a Pioppo tremolo, Alneto di Ontano nero sottotipo umido, Alneto di Ontano nero variante con Ontano bianco, Alneto di Ontano nero variante con Frassino maggiore, Alneto di Ontano nero, sottotipo paludoso, Aneto di Ontano bianco, sottotipo di versante, Acero-tiglio-frassineto di forra, Acero-tiglio-frassineto di forra variante immatura con Ontano bianco, Acero-tiglio-frassineto di forra variante con Olmo montano, Acero-tiglio-frassineto di forra variante ad Acero di monte, Acero-tigliofrassineto di forra sottotipo pedemontano con Ontano nero e/o Farnia, Acero-tiglio-frassineto d'invasione, Acero-tiglio-frassineto d'invasione variante a Frassino maggiore, Acero-tigliofrassineto d'invasione variante ad Acero di monte, Tilieto di Tiglio a grandi foglie, Rimboschimento dei piani planiziale e collinare variante con latifoglie codominanti d'invasione, Rimboschimento del piano montano variante con latifoglie codominanti d'invasione, Saliceto di Salice bianco sottotipo paludoso con Ontano nero, Pioppeto di Pioppo nero, Pioppeto di Pioppo nero variante con latifoglie miste e Pioppeto invaso, per le caratteristiche ecologico – forestali di rilievo;
- Forma di governo "Fustaia";
- Forma di governo "Ceduo composto".

7. Procedure

Le procedure di intervento sono regolamentate dalle normative vigenti in materia (L.R. 10 febbraio 2009 n. 4 e "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4" approvato con Decreto della Presidente della Giunta Regionale 15 febbraio 2010, n. 4/R.

8. Procedure particolari

L'Amministrazione comunale si riserva, specialmente per le aree in evoluzione forestale all'intorno degli ambiti boscati, di richiedere perizie preliminari di aggiornamento ai soggetti proponenti trasformazioni urbanistiche in fase di aggiornamento delle classificazioni degli ambiti boscati

Gli interventi di modifica temporanea dello stato d'uso devono essere segnalati all'Amministrazione comunale almeno 40 giorni prima dell'inizio dei lavori al fine di consentire il tempo per valutazioni e sopralluoghi. L'Amministrazione comunale può procedere a sopralluoghi e può emettere un divieto parziale o totale all'intervento entro 30 giorni dal ricevimento della segnalazione.

Art. 15 – Norme generali per le attività commerciali.

1. Generalità

Le attività commerciali sono regolate da:
- Decreto Legislativo 114/98, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio;
- L.R. 28/99, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs 114/98;
- D.C.R. 563-13414/99, Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del DLgs 114/98;
- D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003;
- D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

2. Definizione

Le presenti regole comuni si applicano agli interventi negli immobili ricadenti negli addensamenti commerciali e nelle aree normative indicate:
- Area normativa commerciale consolidata - art. 22 delle N.T.A.;
- Area normativa Nuovo impianto – ambito destinato alle "attività commerciali" – art. 25 delle N.T.A..

3. Interventi sul suolo

La realizzazione di recinzioni verso lotti classificati nella medesima area normativa produttiva possono essere piene e alte sino a 2,50 metri.

Le recinzioni verso aree e lotti classificati in aree normative diverse e lungo la viabilità pubblica esistente e di progetto sono a giorno con eventuale cordolo con altezza massima di 50 cm., sono accompagnate da piantumazioni arretrate e arbusti addossati all'interno della recinzione. L'effettiva piantumazione di alberi ed arbusti da eseguirsi nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale, è condizione per il rilascio dell'agibilità.

Nel caso in cui gli immobili oggetto di intervento fossero contigui ad azzonamenti individuati quali “Rete ecologica” di cui al successivo art. 37, le aree a confine degli stessi dovranno prevedere un’adeguata sistemazione a verde e le eventuali pavimentazioni non potranno essere in asfalto; le recinzioni dovranno essere a giorno preferibilmente con interposta barriera a verde.

4. Destinazioni d'uso

Le Aree normative indicate sono destinate alle attività commerciali, come espressamente indicato nella serie cartografica delle Tav. P.1 "Planimetria delle regole" in scala 1:2000 secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A..

Alloggi di supporto sono ammessi con massimo di 250 mq. SUL.

4.1 Classificazione delle tipologie di strutture distributive

Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs. 114/98, si suddividono in:

- Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq.;
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 251 mq. fino a 2.500 mq.;
- Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 2.501 mq..
- Centri commerciali.

Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle tipologie di strutture distributive si riporta di seguito:

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq. 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq.
M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq.
M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq.
M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

offerta non alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq.
M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq.
M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq.
M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq.
G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq.
G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq.
G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

offerta commerciale non alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq.
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq.
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq.
G-SE4: superficie di vendita oltre mq. 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 251 a 2.500 mq. di superficie di vendita complessiva

Grandi strutture di vendita *(oltre i limiti massimi di cui sopra)*
G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.
G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq.
G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq.
G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

L'offerta commerciale è definita in:
- offerta alimentare;
- offerta non alimentare o extralimentare;
- offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

Borgomanero è un Comune con oltre 10.000 abitanti, unico Comune polo e Comune attrattore dell'Area di programmazione commerciale di Borgomanero.

La compatibilità delle differenti tipologie delle strutture distributive è verificata con la seguente tabella:

Tipologia delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
		A1	A3	A4	A5	L1	L2
Vicinato	Fino a250 mq	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI		SI	
M-SAM2	401-900		SI	SI		SI	
M-SAM3	901-1800		SI		SI	SI	SI(1)
M-SAM4	1801-2500		SI			SI	SI(1)
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900		SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800		SI		SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500				SI		SI
M-CC	251-2500	SI	SI			SI	SI
G-SM1	2501-4500						SI
G-SM2	4501-7500						
G-SM3	7501-12000						
G-SM4	>12000						
G-SE1	2501-3500		SI		SI	SI(2)	SI
G-SE2	3501-4500						
G-SE3	4501-6000						
G-SE4	>6000						
G-CC1	Fino a 6000		SI		SI	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000						SI(3)
G-CC3	12001-18000						
G-CC4	Oltre 18000						

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
(2) Solo fino a mq. 3000
(3) Solo fino a mq. 8000

5. Regole comunali

Il P.R.G.C. individua gli ambiti territoriali Addensamenti e Localizzazioni per lo sviluppo delle attività commerciali:

Addensamento storico rilevante A.1

Nel Comune di Borgomanero l'addensamento storico rilevante corrisponde all'area centrale perimetrata dal P.R.G. si sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.; così come da Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 30/11/2009 con la quale si è approvata la Variante Strutturale del Nucleo cittadino di antico impianto ai sensi della L. R. 1/2007.
Sono gli ambiti di antica formazione sviluppatisi intorno al fulcro del territorio comunale. Hanno una buona densità commerciale e di servizi e sono sostanzialmente completi nell'offerta merceologica, anche di beni rari come boutique, oreficerie, mercerie.
Nell'addensamento A1 è possibile insediare le seguenti tipologie distributive:

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE POSSIBILI NELL'ADDENSAMENTO A1	SUPERFICIE DI VENDITA
Esercizi di Vicinato	Fino a 250 mq.
Media Struttura Alimentare o mista	Fino a 400 mq.
Media Struttura Extralimentare	Fino a 400 mq.
Medio Centro Commerciale	Fino a 2.500 mq.

Addensamenti storici secondari A.2

Non sono individuabili nel Comune di Borgomanero in quanto solo presenti nei comuni con circa 70.000/80.000 abitanti

Addensamenti commerciali urbani forti A.3

Sono ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato dei comuni polo caratterizzati da una buona presenza di esercizi commerciali e da una buona densità residenziale. L'offerta commerciale è tendenzialmente completa. L'addensamento è caratterizzato inoltre dalla presenza di un mercato ambulante per almeno un giorno della settimana. Rispetto all'addensamento A.1 le attività commerciali sono più rarefatte.

Sono stati individuati due addensamenti A.3 omogenei per densità commerciale, posizionamento rispetto al concentrico, caratteristiche urbanistiche e connotati dalla presenza di una forte realtà mercatale:

A.3.1 Corso Roma 2^ tratto (da piazza San Gottardo/XX Settembre a Viale Marconi) – Via Novara (fino all'incrocio con via Ghiglione)

A.3.2 Viale Vittorio Veneto (solo un fronte strada) – Corso Sempione – Viale Kennedy – Viale Zoppis (solo un fronte strada).

Gli addensamenti commerciali urbani forti trovano corrispondenza nei parametri principali di identificazione che sono la centralità rispetto all'abitato, la forte presenza mercatale e la concentrazione del numero di esercizi commerciali anche se, in media, con superfici di vendita di entità superiore a quella definita.

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE POSSIBILI NELL'ADDENSAMENTO A3	SUPERFICIE DI VENDITA
Esercizi di Vicinato	Fino a 250 mq.
Media Struttura Alimentare o mista	Fino a 2500 mq.
Media Struttura Extralimentare	Fino a 1800 mq.
Medio Centro Commerciale	Fino a 2500 mq.
Grande Struttura Extralimentare	Fino a 3500 mq.
Grande Centro Commerciale	Fino a 6000 mq.

Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) A.4

Sono ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da un'offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare, interclusi tra vari tipi di addensamento.

Sono stati individuati tre addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) ad ovest verso la Valsesia, ad est verso Arona e a sud del capoluogo in direzione Novara:

A.4.1 Via Matteotti (fino all'incrocio con Via Cureggio) e tratto di Via IV Novembre;
A.4.2 Via Novara (dall'incrocio con Via Ghiglione);
A.4.3 Via Arona (dopo incrocio con Via Bonola Lorella).

Gli addensamenti urbani minori (o deboli) sono riconoscibili dalla posizione prossima al concentrico oltre le naturali linee di separazione dalla presenza di una minore densità commerciale non rarefatta, ma sostenuta da una discreta continuità di punti vendita.

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE POSSIBILI NELL'ADDENSAMENTO A4	SUPERFICIE DI VENDITA
Esercizi di Vicinato	Fino a 250 mq.
Media Struttura Alimentare o mista	Fino a 900 mq.
Media struttura Extralimentare	Fino a 900 mq.

Localizzazioni commerciali

Sono singole zone di insediamento commerciale, urbane o urbano periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamenti commerciali.

Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1

Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro di riqualificazione urbana.

Sono riconosciute due Localizzazioni commerciali urbane non addensata:

L.1.1 Viale Marconi (ex AP7)

L.1.2 Via Torrione

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE POSSIBILI LOCALIZZAZIONE L1	SUPERFICIE DI VENDITA
Esercizi di Vicinato	Fino a 250 mq.
Media Struttura Alimentare o mista	Fino a 2500 mq.
Media Struttura Extralimentare	Fino a 1800 mq.
Medio Centro commerciale	Fino a 2500 mq.
Grande struttura Extralimentare	Fino a 3000 mq.
Grande Centro Commerciale	Fino a 3000 mq.

Eventuali nuove Localizzazioni commerciali L.1 potranno essere individuate, nel rispetto dei criteri e dei parametri orientativi della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s. m. ed i..

Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L. 2

Sono aree ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano ed anche all'esterno, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

A Borgomanero, attualmente, sono state riconosciute due Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensante:

L.2.1 Località Cascina Beatrice

L.2.2 Località Meda

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE POSSIBILI NELLA LOCALIZZAZIONE L2	SUPERFICIE DI VENDITA
Esercizi di Vicinato	Fino a 250 mq.
Media Struttura Alimentare o mista	Da 901 a 2500 mq. (1)
Media struttura Extralimentare	Fino a 2500 mq.
Medio Centro commerciale	Fino a 2500 mq.
Grande struttura Mista	Fino a 4500 mq.
Grande Struttura Extralimentare	Fino a 3500 mq.
Grande Centro Commerciale	Fino a 8000 mq.

(1) Nota: solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della Tabella delle compatibilità territoriali.

<u>Dotazione di parcheggi pertinenziali</u>

La dotazione di superfici per parcheggi pertinenziali relativi ad edifici per attività commerciali è stabilito da:

- L. 122/89;
- L.R. 56/77, articolo 21;
- D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 successivamente modificato dalla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

La realizzazione di nuove superfici commerciali è sottoposta agli obblighi relativi all'individuazione di parcheggi privati, così come previsto dall'articolo 41 sexies della L. 1150/42 modificato dall'art. 2 della L. 122/89. In particolare, relativamente agli esercizi commerciali alimentari o misti con superficie di vendita a partire da 400 mq ed agli esercizi commerciali extralimentari con superficie di vendita superiore a 400 mq, nonché alla tipologia distributiva Medio centro commerciale – MCC, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'articolo 25, della D.C.R. n. 563-13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114" successivamente modificato dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23-12-2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24-03-2006.

Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, come prescritto nel precedente comma, anche quella di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Esse dovranno essere individuate in apposito elaborato grafico, allegato all'istanza di concessione, sul principio della migliore dislocazione funzionale rispetto agli obiettivi cui esse sono destinate.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, purché fisicamente delimitata mediante pareti continue; la parte rimanente, è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998.

Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie vendita fino a 2.500 mq., ai sensi del 6° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio delle relative concessioni ed autorizzazioni edilizie è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.L. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a 4.000 mq.

Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie utile lorda di pavimento compresa tra mq. 4.000 e mq. 8.000, ai sensi del 7° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, 5° comma ed a preventiva autorizzazione regionale.

Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie utile lorda superiore a 8.000 mq, ai sensi del 8° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale.

Nel caso di superficie utile lorda superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

Standards e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta al servizio degli insediamenti commerciali

Gli esercizi commerciali alimentari o misti con superficie di vendita a partire da mq. 400 e gli esercizi commerciali extralimentari con superficie di vendita superiore a 400 mq. con superficie di vendita a partire da mq. 400, nonché la tipologia distributiva Medio Centro Commerciale – MCC, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della L. R. 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi della Legge Regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte, L. R. 28/99 e D.C.R. n. 59-10831 del 24-03-2006, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.

Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

Tipologie	Superficie di vendita (mq.)	Formula da applicare
M SAM 2	400 – 900	N = 35 + 0,05 (S – 400)
M SAM 3	901 – 1.800	N = 60 + 0,10 (S – 900)
M SAM. 4	1.801 – 2.500	N = 140 + 0,15 (S -1.800)
M SE 2	401 – 900	N = 0,045 x S
M SE 3	901 – 1.800	N = 0,045 x S
M SE4	1.801 – 2.500	N = 0,045 x S
M CC	251 – 2.500	N = N + N' (*)
G SM 1	2.501 - 4.500	N = 245 + 0,2(S-2500)
G SE 1	2.501 - 3.500	N = 40 + 0,08 (S-900)
G CC 1	2.501 - 6.000	N = N + N' (*)
G CC 2	6.001 -8.000	N = N + N' (*)

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel C.C.

N' è uguale a 0,12 xS', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel C.C.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
b) mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Gli esercizi commerciali alimentari o misti con superficie di vendita inferiore a mq. 400 e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita sino a 400 mq. (esclusa la tipologia distributiva Medio Centro Commerciale – MCC) devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3), della L. R. 56/77, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale; per gli esercizi di vicinato, in caso di impossibilità è consentita su parere dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree a parcheggio.

Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le medie strutture di vendita con superficie di vendita a partire da 400 mq. se ad offerta alimentare e/o superiore a mq. 400 se ad offerta extra alimentare, nonché la tipologia distributiva Medio Centro Commerciale – MCC e per le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali; il rispetto di tali parametri relativi sia al numero di posti auto, sia alla superficie destinata a parcheggio, dovrà essere evidenziato nella planimetria allegata al progetto, documentazione necessaria al fine del rilascio dei titoli abilitativi.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive nel rispetto dei commi 3, 4 e 6 è obbligatorio e non derogabile al fine del rilascio delle autorizzazioni commerciali normate dall'articolo 15, e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1 e A.3, si applica l'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

Autorizzazione commerciale regionale

I provvedimenti e/o le comunicazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D.Lgs. 114/98.
I provvedimenti e/o le comunicazioni edilizie relative alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciate entro novanta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza di servizi così come prevista dall'articolo 3, comma 5, della L. R. 28/99.

Procedure

Gli esercizi di vicinato, così come definiti ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.

Le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa SCIA.

Nel caso in cui le nuove aperture e i trasferimenti di sedi di esercizi di vicinato comportino il cambio di destinazione d'uso del locale in cui si andrà ad insediare l'attività commerciale è necessaria la dimostrazione del rispetto degli standards urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio così come stabiliti dalla L. R. 56/77 e s.m. e i.

L'area relativa al soddisfacimento degli standard a parcheggio deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell'edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale.

Ai sensi dell'articolo 26.6 della L.R. 56/77, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è contestuale al rilascio dell'abilitazione commerciale, per gli insediamenti di attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 2.500 mq., purché la SUL sia inferiore ai 4.000 mq..

Per le attività commerciali al dettaglio con SUL tra 4.000 e 8.000 mq. il rilascio del titolo abilitativo edilizio, dopo l'autorizzazione commerciale regionale, è subordinato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'articolo 49.5 LUR.

Gli insediamenti commerciali al dettaglio con SUL superiore a 8.000 mq. sono subordinati a piano attuativo.

Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, gli ampliamenti, la modifica e l'aggiunta di settore merceologico delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. quando sono insediate in addensamenti A.5 e localizzazioni L.2 e delle attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1.800 mq. quando sono insediate in addensamenti A.1, A.3 e A.4 e Localizzazione L.1 , sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.

Lo studio sopra descritto deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.

Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate e nelle localizzazioni urbano periferiche devono dimostrare all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.800 devono essere correlate da idonei studi di impatto economico e ambientale.

Per i nuovi edifici con destinazione commerciale dovrà essere previsto un sistema distributivo secondario interno che utilizzi le rotatorie stradali per invertire i sensi di marcia e garantire scorrevolezza e sicurezza del traffico

Art. 16 – Norme generali per le aree normative destinate alle attività residenziali.

1. Definizione

Le presenti regole comuni si applicano agli interventi nelle aree normative indicate:

- Area Normativa **Nuclei di Antico impianto** – art. 19 delle N.T.A.;
- Area Normativa **Tutela dei Cascinali** – art. 20 delle N.T.A.;
- Area Normativa **Residenza Consolidata** - art. 21 delle N.T.A.;
- Area Normativa **Nuovo impianto – ambito destinato alle attività residenziali** – art. 25 delle N.T.A..

2. Interventi sul suolo

Le corti nelle aree di cui all'articolo "19 – Area Normativa Nuclei Antico Impianto" delle N.T.A. e all'articolo "20 - Area Normativa Tutela dei Cascinali" delle N.T.A. non possono essere divise con recinzioni e, nell'area di cui all'articolo "19 – Area Normativa Nuclei Antico Impianto" delle N.T.A. sono altresì vietati i muri di contenimento.

È consentita la realizzazione di recinzioni nell'area di cui all'articolo "21 – Area Normativa Residenza Consolidata" delle N.T.A. e all'articolo "25 – Area Normativa Nuovo Impianto" delle N.T.A. (ambito destinato alle "attività residenziali ") nel rispetto dell'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Nel caso in cui gli immobili oggetto di intervento fossero contigui ad azzonamenti individuati quali "Rete ecologica" di cui al successivo art. 37, le aree a confine degli stessi dovranno prevedere un'adeguata sistemazione a verde e le eventuali pavimentazioni non potranno essere in asfalto; le recinzioni dovranno essere a giorno preferibilmente con interposta barriera a verde.

3. Destinazione d'uso

Nelle aree normative indicate l'attività principale è la residenza secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A.; sono ammesse altresì le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricreative le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste), le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc…), attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi.

Fanno eccezione le "Aree Uffici" nei nuclei di Antico Impianto ove l'attività principale è quella di Uffici, gli "Assi Urbani" e le "Corti passanti" come meglio indicato dall'articolo "19 – Area Normativa dei Nuclei di Antico Impianto" delle N.T.A. nonché dall'articolo "20 – Area di Tutela dei Nuclei Cascinali" delle N.TA..

4. Parcheggi privati

La dotazione di parcheggi privati pertinenziali è dimensionata in conformità alla legislazione vigente (cfr articolo 41sexies L 1150/42, modificato dall'articolo 2 L 122/89 [1 mq ogni 10 mc di nuova edificazione]).

La realizzazione di parcheggi privati a raso dovrà essere accompagnata da piantumazioni di alberi ed arbusti.

5. Aree per servizi

Sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per servizi nella misura minima così come stabilito dall'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. per ogni singola attività, mentre con riferimento alla destinazione Residenziale, ogni abitante virtuale, unità di misura per le relazioni tra capacità insediativa e servizi, viene stimato in 40 mq. di SUL per i seguenti interventi:

- di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento e sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- di ricostruzione;
- le variazioni d'uso, anche senza opere, se comportanti un incremento del fabbisogno.

Le aree cedute sono destinate prioritariamente a parcheggi.

Su giudizio dell'Amministrazione comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva della cessione o asservimento di aree per servizi.

Cessioni gratuite di aree per servizi, anche anticipate rispetto al titolo abilitativo all'intervento, possono essere conteggiate quale anticipazione delle aree dovute.

Art. 17 – Norme generali per le Aree normative destinate alle attività produttive – turistico/ricettive – direzionali – ricreative.

1. Definizione

Le presenti regole comuni per le attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative si applicano agli interventi nelle aree normative e fasi indicate:

- Area normativa Attività produttive consolidate - art. 23 delle N.T.A.;
- Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria - art. 24 delle N.T.A.;
- Area normativa Nuovo impianto – ambito destinato alle attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative – art. 25 delle N.T.A.;

2. Interventi sul suolo

La realizzazione di recinzioni in tali aree normative deve rispettare l'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Le recinzioni verso aree e lotti classificati in aree normative diverse e lungo la viabilità pubblica esistente e di progetto sono a giorno con eventuale cordolo con altezza massima di 50 cm., e sono accompagnate da piantumazioni arretrate e arbusti addossati all'interno della recinzione. L'effettiva piantumazione di alberi ed arbusti da eseguirsi nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale, è condizione per il rilascio dell'agibilità.

Nel caso in cui gli immobili oggetto di intervento fossero contigui ad azzonamenti individuati quali "Rete ecologica" di cui al successivo art. 37, le aree a confine degli stessi dovranno prevedere un'adeguata sistemazione a verde e le eventuali pavimentazioni non potranno essere in asfalto; le recinzioni dovranno essere a giorno preferibilmente con interposta barriera a verde.

3. Destinazioni d'uso

Nel territorio comunale è vietato l'insediamento di attività a rischio secondo la Direttiva Europea 96/82/CE ed il decreto legislativo attuativo 334/99.

Le Aree normative indicate sono destinate alle attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative, come espressamente indicato nella serie cartografica delle Tav. P.1 "Planimetria delle regole" in scala 1:2000 secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A..

Alloggi di supporto sono ammessi con massimo di 250 mq. SUL.

4. Parcheggi privati

La dotazione di parcheggi privati pertinenziali è regolata dalla legislazione vigente (cfr. articolo 41sexies L 1150/42, modificato dall'articolo 2 L 122/89 [1 mq ogni 10 mc di nuova edificazione]).

~~Il dimensionamento dei parcheggi privati pertinenziali avviene sulla base di una cubatura virtuale ottenuta moltiplicando la SC per una altezza virtuale pari a 3.~~

Il dimensionamento dei parcheggi privati pertinenziali avviene sulla base di una cubatura virtuale ottenuta moltiplicando la SUL per una altezza virtuale pari a 3.

La realizzazione di parcheggi privati a raso dovrà essere accompagnata da piantumazioni di alberi e di arbusti.

5. Aree a servizi

Il fabbisogno di aree a servizi si computa per ogni tipo di insediamento, produttivo, turistico/ricettivo, direzionale e ricreativo con riferimento all'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. e più precisamente:

- per le attività produttive il P.R.G.C. indica il fabbisogno nel 20% della SF, nel caso di interventi di lotti parzialmente già edificati nella SF virtuale da asservire all'intervento;
- per le attività turistico/ricettive, direzionali e ricreative il P.R.G.C. indica il fabbisogno nel 100% della SUL nel caso di interventi di lotti parzialmente già edificati nella SF virtuale da asservire all'intervento;
- per gli spazi per la commercializzazione di "supporto" alle attività produttive il P.R.G.C. indica il fabbisogno nel 100% della SUL nel caso di interventi di lotti parzialmente già edificati nella SF virtuale da asservire all'intervento.

Sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree per servizi nella misura minima come sopra indicata, i seguenti interventi:

- di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento e sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- di ricostruzione;
- le variazioni d'uso, anche senza opere, se comportanti un incremento del fabbisogno.

Le aree cedute sono destinate prioritariamente a parcheggi.

Su giudizio dell'Amministrazione comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva della cessione o asservimento di aree per servizi.

Cessioni gratuite di aree per servizi, anche anticipate rispetto al titolo abilitativo all'intervento, possono essere conteggiate quale anticipazione delle aree dovute.

Titolo IV – Disciplina aree normative.

Art. 18 – Classificazione delle Aree normative.

Il piano definisce le regole per Aree normative con obiettivi omogenei.

Le Aree normative sono così classificate:

Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea A del DM 1444/68:
- Area normativa **Nuclei di antico impianto** – art. 19 delle N.T.A.;
- Area normativa **Tutela dei nuclei cascinali** – art. 20 delle N.T.A.;

Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea B del DM 1444/68:
- Area normativa **Residenza consolidata** – art. 21 delle N.T.A.;
- ~~Area normativa **Terziario consolidato** – art. 22 delle N.T.A.;~~
- **Area normativa Commerciale consolidato – art. 22 delle N.T.A.;**
- Area normativa **Attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate** – art. 23 delle N.T.A.;
- Area normativa **Attività produttive in localizzazione impropria** – art. 24 delle N.T.A.;

Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea C del DM 1444/68:
- Area normativa **Nuovo impianto** – art. 25 delle N.T.A. - ambiti destinati alla residenza;

Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea D del DM 1444/68:
- Area normativa **Nuovo impianto** – art. 25 delle N.T.A. - ambiti destinati alle attività produttive, commerciali, turistico/ricettive, direzionali e ricreative;
- Area normativa **Piano degli Insediamenti Produttivi** – art. 26 delle N.T.A.;

Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea E del DM 1444/68:
- Area normativa **Ambiti boscati** – art. 27 delle N.T.A.;
- Area normativa **Agricola di interesse paesistico** – art. 28 delle N.T.A.;
- Area normativa **Agricola di interesse paesistico – Baraggiola** – art. 29 delle N.T.A.;
- Area normativa **Attività agraria** – art. 30 delle N.T.A.;
- Area normativa **Attività estrattive** – art. 31 delle N.T.A..

Aree normative speciali:
- Area normativa **Servizi pubblici e d'interesse pubblico** (prevalentemente con le caratteristiche della zona omogenea B del DM 1444/68) – art. 32 delle N.T.A.;
- Area normativa **Mobilità: viabilità e fasce di rispetto** – art. 33 delle N.T.A.;
- Area normativa **Impianti ferroviari e relative fasce di rispetto** – art. 34 delle N.T.A.;
- Area normativa **Fasce di rispetto** – art. 36 delle N.T.A.;
- Area normativa **Rete Ecologica** – art. 37 delle N.T.A.;
- Area normativa **Tutela idrogeologica** – art. 35 delle N.T.A.
- **Area normativa orti, giardini e verde privato – art. 38 delle N.T.A.;**

(prevalentemente con le caratteristiche della zona omogenea E del DM 1444/68), gli ambiti sono classificati secondo la tipologia di rischio:

1. Ambiti inedificati di protezione idraulica ed idrogeologica
2. Ambiti edificati da mettere in sicurezza
3. Ambiti di tutela dei pozzi idropotabili

Art. 19 – Area normativa Nuclei di antico impianto.

1. Definizione

L'area normativa comprende i nuclei antichi dell'insediamento: Baraggioni, Borgomanero, Motto Florio, Santa Cristina (due ambiti separati), Santa Croce, Santo Stefano, Vergano Novarese.

L'area normativa è classificata "zona A" (parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi) ai sensi del D.M. 1444/68 e "zona di recupero" ai sensi dell'articolo 27 L. 457/78.

L'area normativa deve essere considerata come a rischio archeologico e pertanto gli interventi sono soggetti ai disposti di cui all'art. 13 "Tutela archeologica" delle N.T.A..

2. Obiettivi

Obiettivi sono:
- Tutela e valorizzazione dell'impianto storico dei Nuclei di antico impianto;
- Tutela e valorizzazione degli edifici di interesse storico/ testimoniale;
- Recupero ed adeguamento degli spazi alle esigenze degli abitanti e delle attività con modalità compatibili;
- Tutela e valorizzazione degli elementi minori di interesse storico/testimoniale;
- Valorizzazione dello spazio pubblico dei Nuclei di antico impianto;
- Valorizzazione dello spazio scoperto dei Nuclei di antico impianto.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.

Regole per l'area normativa sono le seguenti:

Sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per parcheggi nella misura minima così come stabilita dall'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.e i. gli interventi di:
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- ricostruzione;
- le variazioni d'uso, anche senza opere, se comportanti un incremento del fabbisogno.

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi.

4. Documenti del piano

Il Piano indica gli effetti planimetrici delle proprie direttive e prescrizioni per l'area normativa:

- le destinazioni d'uso nella tavola P.3 "Planimetria delle regole del nucleo cittadino di antico impianto";
- le destinazioni d'uso nella tavola P.5 "Planimetria delle regole dei nuclei antichi frazionali";
- ~~le modificazioni dell'assetto fisico nella tavola P.2 "Planimetria delle modificazioni fisiche del nucleo cittadino di antico impianto";~~
- ~~le modificazioni dell'assetto fisico nella tavola P.3 "Planimetria delle modificazioni fisiche dei nuclei antichi frazionali".~~
- **le modificazioni dell'assetto fisico nella tavola P.2 "Planimetria delle modificazioni edilizie del nucleo cittadino di antico impianto";**
- **le modificazioni dell'assetto fisico nella tavola P.4 "Planimetria delle modificazioni edilizie dei nuclei antichi frazionali".**

5. Destinazioni d'uso

L'indicazione delle destinazioni d'uso urbanistiche per ogni area è riportata nella tavola P.3 "Planimetria delle regole del nucleo cittadino di antico impianto" in scala 1:1.000 e nella tavola P.5 "Planimetria delle regole dei nuclei antichi frazionali" in scala 1:1.000.

5.1 Nelle aree Residenza ed attività compatibili la residenza è l'attività principale; sono ammesse le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste) le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc…), attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi.

5.2 Le aree Attrezzature sono destinate ad Attività di servizi - attrezzature (a, i, is, r, s, t), così come definite dagli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e, nel dettaglio così riportate:

i) istruzione;
a) attrezzature di interesse comune (attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., protezione civile – ed altre);
r) attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, oratori);
t) attrezzature di interesse comune (impianti tecnologici);
s) attrezzature sportive (aree per attrezzature edificate).

5.3 Le aree Verde pubblico sono destinate ad Attività di servizi - parco, gioco e giardini, spazi pubblici alberati (ambiti a verde).(v).

5.4 Le aree Parcheggi pubblici sono destinate ad Attività di servizi - parcheggi pubblici e di uso pubblico.(p).

5.5 Nelle aree Uffici, gli uffici (attività di sportello, agenzie turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc, attività d'ufficio e direzionali, studi professionali) sono l'attività principale; sono ammesse:

- residenze;

- le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste), le attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi;

5.6 Le aree Verde privato sono destinate a verde privato con funzioni di supporto all'attività principale.

5.7 Gli Assi urbani sono così definiti:

a Borgomanero:
- da Piazza XXV Aprile, Corso Garibaldi, Piazza Martiri della Libertà, Corso Roma a Piazza XX Settembre;
- da Piazza Mazzini, Corso Mazzini, Piazza Martiri della Libertà, Corso Cavour, fino a Viale Marazza;
- da Viale Don Minzoni fino a Piazza Mora e Gibin;
- da via Gramsci, via De Amicis, via Rosmini fino a Piazza XX Settembre;
- da via S.S. Trinità, via Montegrappa fino a via San Francesco.

Negli assi urbani sono ammesse le seguenti destinazioni:
Residenza, Attività di servizi con rif. all'agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. m. e i.
Le attività di ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste) le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc…), attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati terra e primi.
le attività commerciali, ai piani interrati, terra e primi, con le seguenti tipologie: M-SAM 1 (media struttura di vendita con offerta alimentare e/o mista) – con superficie di vendita da 251 a 400 mq.; M-SE 1 (media struttura di vendita con offerta extra alimentare) con superficie di vendita da 251 a 400 mq.; M –CC (Medie strutture di vendita in Centri commerciali)con superficie di vendita da 251 a 2500 mq..

5.8 Le Corti passanti individuate nel nucleo cittadino di antico impianto, sono corti per cui è obiettivo istituire il pubblico passaggio; una volta regolamentato l'uso pubblico le corti passanti assumono le destinazioni possibili per gli assi urbani.

6. Interventi sugli spazi scoperti

6.1 Le regole generali sullo spazio urbano di interesse storico sono descritte nell'articolo "39 – Configurazione e materiali per gli interventi sugli edifici dei nuclei di antico impianto ed in ambiti di interesse Storico/Testimoniale" delle N.T.A. .

~~Le tavole P.2 "Planimetria delle modificazioni fisiche dei nucleo cittadino di antico impianto" in scala 1:1.000 e P.4 "Planimetria delle modificazioni fisiche dei nuclei antichi frazionali", in scala 1:1.000, individuano le categorie degli spazi scoperti, da cui derivano gli interventi ammessi.~~

Le tavole P.2 "Planimetria delle modificazioni edilizie dei nucleo cittadino di antico impianto" in scala 1:1.000 e P.4 "Planimetria delle modificazioni edilizie dei nuclei antichi frazionali", in scala 1:1.000, individuano le categorie degli spazi scoperti, da cui derivano gli interventi ammessi.

giardini storici
Aree di verde urbano con presenza di essenze pregiate e spesso frutto di un preciso disegno da tutelare e valorizzare.
Gli interventi debbono prestare particolare attenzione alla valorizzazione della configurazione storica dello spazio dei giardini. È vietata la realizzazione di manufatti, edifici di supporto, tettoie e recinzioni.

corti da qualificare
Spazi privati di supporto degli edifici, da qualificare.
Gli spazi possono essere pavimentati e non possono essere suddivisi con alcun tipo di recinzione.
Particolare attenzione va tenuta nel caso di rimodellazioni del suolo: sono vietati muri di contenimento.
Gli interventi debbono prestare particolare attenzione alla valorizzazione della configurazione storica dello spazio delle corti e del verde.
Esclusivamente nel sottosuolo è possibile procedere alla realizzazione di ricoveri per autovetture. La richiesta di tali interventi deve essere corredata da una specifica indagine di tipo archeologico finalizzata a verificare la non esistenza di tracce testimoniali dell'antico insediamento romano e del borgo franco.

cortili
Spazi privati di supporto degli edifici, da qualificare.
Gli spazi possono essere pavimentati e non possono essere suddivisi con alcun tipo di recinzione.
È possibile procedere alla ricostruzione o realizzazione di ricoveri per autovetture in superficie, nel sottosuolo, nonché di quanto indicato all'articolo "38 – Classificazione degli edifici di interesse Storico/Testimoniale dei nuclei di antico impianto" comma 5, ultimo capoverso, e comma 6, ultimo capoverso.
Nel caso di realizzazioni nel sottosuolo la richiesta deve essere corredata da una specifica indagine di tipo archeologico finalizzata a verificare la non esistenza di tracce testimoniali dell'antico insediamento romano e del borgo franco.

orti e giardini
Aree a verde da tutelare e valorizzare; da mantenere in linea di massima permeabili per orti, giardini, prati.
Possono essere suddivisi con siepi e con recinzioni costituite da rete metallica interposta a siepe di altezza massima di mt. 1,50.
In coerenza con l'uso principale, il 10% di ogni lotto può essere impermeabilizzato ed utilizzato per il parcheggio e la sosta di autovetture; per tale quota sono ammessi altresì manufatti per il ricovero di autovetture.

spazi per la mobilità
Aree confermate per la mobilità; si tratta delle uniche aree dove è ammesso l'uso dell'asfalto.

6.2 Interventi sugli edifici esistenti

Il P.R.G.C. classifica gli edifici secondo la permanenza dell'impianto originario ed il valore testimoniale. Gli interventi ammessi sono attribuiti per categorie e parti di edifici, definite per classi di "Modificazione edilizia".

~~Le tavole P.2 "Planimetria delle modificazioni fisiche del nucleo cittadino di antico impianto" e P.4 "Planimetria delle modificazioni fisiche dei nuclei antichi frazionali", individuano, le categorie di Modificazioni edilizia, da cui derivano gli interventi ammessi.~~

Le tavole P.2 "Planimetria delle modificazioni edilizie del nucleo cittadino di antico impianto" e P.4 "Planimetria delle modificazioni edilizie dei nuclei antichi frazionali", individuano, le categorie di Modificazioni edilizia, da cui derivano gli interventi ammessi.

I manufatti non rappresentati nella citata planimetria o senza propria individuazione di "Modificazione edilizia" poiché coperti dalla sola indicazione di "Spazio scoperto" sono equiparati, se regolarmente assentiti, agli "Edifici di supporto" di cui all'articolo "38 – Classificazione degli edifici di interesse Storico/Testimoniale dei nuclei di antico impianto" delle N.T.A. e "Manufatti per il ricovero di autovetture" di cui all'articolo "39 – Configurazione e materiali per gli interventi sugli edifici dei nuclei di antico impianto ed in ambiti di interesse Storico/Testimoniale" delle N.T.A..

I manufatti segnalati come "superfetazioni edilizie" sono passibili dei soli interventi di manutenzione ordinaria e demolizione.

6.3 Interventi edificatori pubblici di ricomposizione dello spazio urbano

Il P.R.G.C. ha individuato quale spazio pubblico per interventi edificatori di ricomposizione della continuità della cortina edilizia, l'area di proprietà comunale contigua al Municipio.

La destinazione è Servizi – attrezzature di interesse comune.

L'edificazione dovrà creare una cortina edilizia continua e rispettare, per quanto riguarda l'altezza, gli allineamenti con gli edifici contigui tenendo come altezza massima il Municipio.

La superficie coperta dovrà essere pari al 50% della superficie destinata alla ricomposizione dello spazio urbano e l'indice massimo edificabile è pari a 1,7 mq./mq..

6.4 Procedura abilitativa degli interventi nel nucleo cittadino di antico impianto

Gli interventi sono assentiti mediante titolo abilitativo singolo come disposto dalle norme vigenti in materia.

Su edifici classificati con la Modificazione edilizia 7, che ammette interventi di ristrutturazione edilizia B su tutte le componenti dell'edificio, è possibile, mediante piano attuativo (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 39, 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., promuovere un intervento complessivo di "riplasmazione dei volumi", con quantità pari al volume esistente, a condizione che non producano edifici che contrastano con la connotazione tipologica del Borgofranco e non modifichino le percezioni visive dell'insieme, demandando la valutazione di detti interventi alla Commissione del Paesaggio prevista dalla normativa vigente.

Il nuovo P.R.G.C. conferma le previsioni dei piani attuativi vigenti sino alla data della loro scadenza. Dopo tale data troverà applicazione la disciplina normativa in cui ricadono i singoli lotti.

6.5 Procedura abilitativa degli interventi nei nuclei antichi frazionali

Gli interventi sono assentiti mediante titolo abilitativo singolo come disposto dalle norme vigenti in materia.

Su edifici classificati con la Modificazione edilizia 7, che ammette interventi di ristrutturazione edilizia B su tutte le componenti dell'edificio, è possibile, mediante piano attuativo (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 39, 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., promuovere un intervento complessivo di "riplasmazione dei volumi", con quantità pari al volume esistente, a condizione che non modifichino le percezioni visive dell'insieme demandando la valutazione di detti interventi alla Commissione per il Paesaggio prevista dalla normativa vigente.

Il nuovo P.R.G.C. conferma le previsioni dei piani attuativi vigenti sino alla data della loro scadenza. Dopo tale data troverà applicazione la disciplina normativa in cui ricadono i singoli lotti

Art. 20 – Area normativa Tutela dei nuclei cascinali.

1. Definizione

L'area normativa comprende i nuclei cascinali ed il sistema ambientale più prossimo, quale pertinenza paesaggistica e funzionale come individuato cartograficamente sugli elaborati "planimetrie delle regole".

L'area normativa è classificata "zona A" ai sensi del D.M. 1444/68 e "zona di recupero" ai sensi dell'articolo 27 L. 457/78.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:
- Tutela e valorizzazione dell'impianto storico dei nuclei cascinali;
- Tutela e valorizzazione degli edifici di interesse storico/testimoniale; recupero ed adeguamento degli spazi alle esigenze degli abitanti e delle attività con modalità compatibili;
- Consolidamento e qualificazione delle attività agricole.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.

Regole per l'area normativa sono le seguenti:

Sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per parcheggi nella misura minima così come stabilita dall'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.e i. gli interventi di:
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- ricostruzione;
- le variazioni d'uso, anche senza opere, se comportanti un incremento del fabbisogno.

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi.

4. Destinazioni d'uso

La destinazione agricola è la funzione d'impianto che il Piano intende tutelare.

Solo dopo la dismissione delle attività agricole è possibile accedere a nuove attività, nell'area "insediamenti cascinali".

Nell'area **insediamenti cascinali** le nuove destinazioni ammesse, sono:
- residenza;

– ai piani terra, e per un massimo di 300 mq. SUL per edificio, le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste), le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc…), attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale, purché sia garantita la compatibilità (per dimensioni, orari di esercizio, flussi di traffico ed emissioni) nei confronti dell'intorno.

5. Interventi sul suolo

spazio scoperto
Le regole generali sono descritte nell'articolo "Configurazioni e materiali per gli interventi sugli edifici dei nuclei di antico impianto ed in ambiti di interesse storico-testimoniali" di cui all'articolo "39 – Configurazione e materiali per gli interventi sugli edifici dei nuclei di antico impianto ed in ambiti di interesse Storico/Testimoniale" delle N.T.A..
Le corti nell'area insediamenti cascinali non possono essere divise con recinzioni.

~~**posti auto coperti**~~
~~I posti auto coperti devono preferibilmente essere ricavati al piano terreno degli edifici.~~
~~In caso di realizzazione in manufatti autonomi, comunque in muratura, i posti auto coperti dovranno essere nell'area insediamenti cascinali, con altezza massima esterna di 2,95 metri, addossati ad edifici esistenti.~~

posti auto coperti e ricoveri attrezzi, attrezzature e macchinari agricoli
I posti auto coperti nonché i ricoveri attrezzi, attrezzature e macchinari agricoli, devono preferibilmente essere ricavati al piano terreno degli edifici.
In caso di realizzazione in manufatti autonomi, comunque in muratura, dovranno essere nell'area insediamenti cascinali, con altezza massima esterna di 2,95 metri, addossati ad edifici esistenti.

6. Interventi sugli edifici esistenti

In riferimento alla permanenza dell'impianto originario e di valore testimoniale degli edifici, gli interventi sugli edifici esistenti sono regolati in modo puntuale con le *Modificazioni edilizie 11, 12* e *13.*

Tali modificazioni sono riferite all'insieme dell'edificio e non alle singole parti dello stesso.

modificazione edilizia 11
Sugli edifici esistenti classificati con la *Modificazione edilizia 11*, regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, ad eccezione di eventuali fronti da tutelare segnalati.

modificazione edilizia 12
Edifici e manufatti da demolire.
La SUL regolarmente assentita demolita, può essere ricostruita a parità di quantità (interventi di ricostruzione edilizia) con destinazione residenziale.
La ricostruzione può avvenire sul medesimo sedime o in adiacenza ad edifici esistenti.
~~Prima della demolizione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria ed è vietato il cambio d'uso.~~

Prima della demolizione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed è vietato il cambio d'uso.

modificazione edilizia 13
Sugli edifici esistenti classificati con la *Modificazione edilizia 13*, regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, ad

~~eccezione di eventuali fronti da tutelare segnalati; nonché interventi di: ampliamento e/o sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, fino ad un massimo di 100 mq. SUL nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7.~~

Sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per edificio per adeguamenti igienico/sanitari.

I manufatti non rappresentati nella planimetria o senza specifica individuazione di Modificazione edilizia sono equiparati agli edifici con "Modificazione edilizia 12".

7. Parametri urbanistici ed edilizi

Rapporto di copertura: massimo 40% della SF;
Altezza della costruzione: massimo 3 piani;
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): Minimo 5 metri.
Distanza della costruzione dal confine (Dc): Minimo 5 metri.
È ammessa la costruzione in aderenza tra edifici con analoga destinazione d'uso, con accordo trascritto del proprietario confinante.
Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

8. Modalità di attuazione

Titolo abilitativo singolo.

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi.

9. Vincoli sovraordinati

vincolo paesaggistico
Per interventi su aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137", dovranno essere preliminarmente, se del caso, acquisite le opportune autorizzazioni nel rispetto della normativa medesima.

beni culturali
Per qualsiasi tipo di intervento su immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" dovrà essere preliminarmente acquisito l'idoneo parere nel rispetto dalla predetta normativa.

vincolo idrogeologico
Per interventi su aree assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e L.R. 45/89, dovrà essere richiesta ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale – sia permanente che temporaneo - nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti.

eccezione di eventuali fronti da tutelare segnalati; nonché interventi di: ricostruzione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, fino ad un massimo di 100 mq. SUL nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7.

Sui nuclei cascinali denominati Cascina Cima, Cascina Meda, Cascina Ospedale e Cascina Torre di Caristo, in quanto beni diffusi di caratterizzazione riconosciuti dal Piano Territoriale Provinciale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione, purché non vengano alterate le condizioni di lettura dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi, conservandone i materiali tipici di costruzione (intonaci, pietre, legni, colori, ecc.); gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno essere consentiti esclusivamente per grave degrado statico accertato e documentato.

Art. 21 – Area normativa Residenza consolidata.

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree edificate per residenza; entro l'area normativa sono compresi gli ultimi lotti di nuova edificazione del P.R.G.C. vigente, della variante residenziale approvata con D.G.R. n. 12-8678 del 28/04/2008, nonché lotti interclusi fra ambiti già compromessi da edificazione nonché le aree già edificate di ERP.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:
- Consolidare e qualificare gli ambiti residenziali pubblici (ERP) e privati;
- Tutela e valorizzazione degli edifici di interesse storico – testimoniale; recupero ed adeguamento degli spazi alle esigenze degli abitanti e delle attività con modalità compatibili;
- Tutela e valorizzazione delle aree scoperte pertinenziali ed in particolare dei giardini esistenti rafforzandone la funzione paesistica soprattutto nel sistema territoriale collinare.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Riqualificazione.

Regole per l'AN sono riportate dall'articolo "16 - Norme generali per le Aree normative destinate all'attività residenziale" delle N.T.A..

Sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per parcheggi nella misura minima così come stabilita dall'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.e i. gli interventi di:
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- ricostruzione edilizia;
- ampliamento e sopraelevazione;
- completamento urbanistico;
- le variazioni d'uso, anche senza opere, se comportanti un incremento del fabbisogno.

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi.

4. Destinazioni d'uso

L'area normativa è destinata alla Residenza.

Sono ammesse le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricreative, le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste), le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie,

assicurative, ecc…), attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi.

Negli ambiti degli Addensamenti commerciali la destinazione "attività commerciali" può riguardare l'intero edificio preesistente nel rispetto dell'art. "15 – Norme generali per le attività commerciali".

All'interno di tali aree possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio nel rispetto della specifica normativa vigente in materia nonché dei commi successivi.

5. Interventi sul suolo

recinzioni
Le recinzioni sono a giorno nel rispetto dell'art. 52 del Regolamento edilizio.

impianti sportivi pertinenziali
È ammessa la realizzazione di impianti sportivi, con attenzione al patrimonio arboreo, alla configurazione del suolo e nel rispetto del piano acustico.

fabbricati accessori alla residenza
I fabbricati accessori alla residenza devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno in aderenza degli edifici esistenti.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:
- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
- fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 8.

I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto

Sono esclusi dalle verifiche di cui al successivo comma 8 i posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.

parcheggi e verde privato
In ogni intervento di demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente e nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

In ciascun lotto oggetto degli interventi di cui al precedente comma non meno del 30% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

parchi e giardini
Negli interventi di ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente e completamento urbanistico dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna.

Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste

relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

6. Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico/testimoniale, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, fino ad un massimo di 100 mq. SUL nel rispetto dei parametri di cui ai successivi comma 8 e comma 9.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti con interesse storico/testimoniale (tutti puntualmente individuati nella planimetria delle regole del Piano), sono ammessi interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A.

Per l'ambito di cui al Foglio 17 mappali 1799, 2191, 1906 è consentito l'intervento di ristrutturazione nonché quello di ricostruzione edilizia alla seguenti condizioni:
- in caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti (ricostruzione edilizia), dovranno essere mantenute le tipologie dei fabbricati esistenti;
- la scelta progettuale dovrà essere correttamente inserita nel contesto dell'ambito ponendo particolare attenzione alla progettazione edilizia del manufatto per quanto riguarda l'impianto, l'ampiezza delle maniche edilizie; i caratteri ed i materiali costruttivi capaci di garantire l'effettiva integrazione con i caratteri fisici, morfologici e funzionali del contesto;
- il fabbricato e/o i fabbricati dovranno essere costituiti da un massimo di due piani fuori terra con un volume massimo pari all'esistente comprensivo di casseri;
- l'intervento dovrà essere attuato tramite permesso di costruire convenzionato nell'ambito del quale saranno altresì definite modalità, termini e tempi di realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico nell'ambito di che trattasi nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i..
- l'intervento di ricostruzione edilizia dovrà essere altresì realizzato nel rispetto delle distanze minime previste al successivo comma 8.

Per l'ambito di cui al Foglio 22 mappali 1776, 98, 166, 165, 161, 745, 172, 173, 2044, 2074 è consentita la costruzione di un edificio di custodia alle seguenti condizioni:
- la scelta progettuale e l'ubicazione nell'area del nuovo fabbricato dovranno essere coerentemente inserite nel contesto dall'ambito senza snaturarne il valore di insieme e nel rispetto delle classi di edificabilità così come individuate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del P.R.G.C.;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione edilizia del manufatto per quanto riguarda rapporti tra pieni e vuoti, materiali di finitura, colori, ecc…;

- dovrà essere costituito da un solo piano fuori terra, con una superficie coperta massima di 110 mq. ed un volume massimo di 300 mc.;
- in considerazione del rilevante valore naturalistico delle aree l'intervento dovrà essere valutato dalla Commissione Locale del Paesaggio istituita ai sensi della L.R. 32/2008 e s.m.i;
- dovrà essere altresì realizzato nel rispetto delle distanze minime previste al successivo comma 8.

Per l'ambito di cui al foglio n. 22 mappali nn. 258, 259, 1051, 1050, 1079 (ex magazzino di via Torrione) sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, nuova costruzione, nel rispetto della normativa vigente in materia con particolare riferimento alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade nonché degli indici seguenti:

Rapporto di copertura:	massimo 40 % della SF;
Altezza della costruzione:	13 mt.;
Indice di densità edilizia territoriale (It):	2 mc./mq.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, nuova costruzione sono da attuarsi mediante preliminare presentazione di S.U.E.

In ciascun lotto oggetto degli intervento non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

Per quanto riguarda i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art. 16 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, nonché quelle ad esse compatibili quali attività artigianali "di servizio" non nocive né moleste, attività commerciali, attività direzionali, esercizio di arti e professioni, culturali, ricreative, alberghi, ristoranti e bar nelle seguenti percentuali:

- residenziale per l'intero (5.064 mc.)

oppure

- mc. 3.024 destinazione residenziale, attività artigianali "di servizio" non nocive né moleste, attività commerciali, attività direzionali, esercizio di arti e professioni, culturali, ricreative, alberghi, ristoranti e bar;
- mc. 2.040 destinazione residenziale con un massimo del 20% per destinazioni artigianali "di servizio" non nocive né moleste, attività commerciali, attività direzionali, esercizio di arti e professioni, culturali, ricreative, alberghi, ristoranti e bar

7. Adeguamento funzionale

~~Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico/testimoniale sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per edificio per adeguamenti igienico/funzionali oltre i paramenti urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 8. L'intervento sui lotti saturi è operabile una sola volta durante la validità del P.R.G.C..~~

Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto delle distanze dai confini e dalle confrontante

8. Parametri urbanistici ed edilizi

Rapporto di copertura: massimo 40% della SF;
Altezza della costruzione: massimo 3 piani;
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri. È ammessa l'edificazione a filo strada in caso di preesistenze di edifici confinanti già a filo strada, e comunque con assenso specifico dell'Amministrazione, dopo la valutazione di non necessità di ampliamenti stradali o del marciapiede
Distanza della costruzione dal confine (Dc): Minimo 5 metri.

È ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenze o di costruzione contestuale.
Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

È ammessa la costruzione a confine in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate; sono altresì ammesse nuove costruzioni in aderenza su lotti contigui, tramite convenzione tra confinanti.

Per gli edifici esistenti posti a meno di mt. 5 dai confini e dalle strade, è consentito il sopralzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente purché sia rispettata la distanza tra pareti finestrate.

9. Interventi di completamento urbanistico

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):
Sistema territoriale della piana: 0,20 mq. SUL/mq. SF
Sistema territoriale delle colline: 0,15 mq. SUL/mq. SF

In entrambi i casi il limite massimo di SUL per ogni singolo lotto catastale (come individuato alla data di adozione del progetto preliminare del presente strumento urbanistico) è pari a mq. 250.

Dovrà essere verificato e garantito il rispetto dei parametri di cui al precedente comma 8.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico/testimoniale sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per unità immobiliare per adeguamenti igienico/funzionali oltre i paramenti urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 8. L'intervento sui lotti saturi è operabile una sola volta durante la validità del P.R.G.C..

10.Modalità di attuazione

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di variazione d'uso sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

Gli interventi di completamento urbanistico sono assoggettati a titolo abilitativo singolo convenzionato regolante la cessione e/o l'asservimento di aree a servizi.

11.Vincoli sovraordinati

vincolo paesaggistico
Per interventi su aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i., dovranno essere preliminarmente, se del caso, acquisite le opportune autorizzazioni nel rispetto della normativa medesima.

beni culturali
Per qualsiasi tipo di intervento su immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i. dovrà essere preliminarmente acquisito l'idoneo parere nel rispetto dalla predetta normativa.

vincolo idrogeologico
Per interventi su aree assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e L.R. 45/89, dovrà essere richiesta ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale – sia permanente che temporaneo - nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti.

Art. 22 – Area normativa Commerciale consolidata

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree utilizzate da attività commerciali in prevalenza con edifici recenti, realizzati appositamente per tali destinazioni.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:
- Consolidare e qualificare gli ambiti utilizzati dalle attività commerciali.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Riqualificazione.
Regole per l'AN sono riportate nell' articolo "15 – Norme generali per le attività commerciali" delle N.T.A..

Sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per parcheggi nella misura minima così come stabilita dall'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.e i. gli interventi di:
- ristrutturazione;
- ~~sostituzione edilizia;~~
- **ricostruzione edilizia;**
- demolizione e ricostruzione;
- variante d'uso, anche senza opere, se comportanti un incremento del fabbisogno;

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi

4. Destinazioni d'uso

L'area normativa è destinata al Commerciale.

Sono ammesse le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, le attività ricreative le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste), le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc…), attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi

All'interno di tali aree possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizi nel rispetto della specifica normativa vigente in materia nonché nel rispetto dei commi successivi.

5. Interventi sugli edifici esistenti

In ogni intervento di demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico/testimoniale, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per il lotto, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:

~~manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, fino ad un massimo di 100 mq. SUL nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7.~~

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti con interesse storico/testimoniale (tutti puntualmente individuati nella "planimetria delle regole" del Piano), sono ammessi interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione si devono predisporre posti auto privati pertinenziali e di uso pubblico per l'intero edificio, nella misura stabilita dalla vigente legislazione

6. Adeguamento funzionale

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico/testimoniale sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per edificio per adeguamenti igienico/funzionali oltre i paramenti urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 7. L'intervanto sui lotti saturi è operabile una sola volta durante la validità del P.R.G.C.

Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto delle distanze dai confini e dalle confrontanze.

7. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 mq. SUL/mq. ST
(l'indice è espresso come parametro territoriale per permettere la realizzazione piena delle aree per servizi senza incidere sul dimensionamento del Piano; la localizzazione delle aree a servizi può, nel tempo essere rilocalizzata in aree adiacenti o in strutture multipiano, per favorire l'integrazione delle singole funzioni).
Rapporto di copertura: massimo 40% della SF;

Altezza della costruzione: massimo 10 metri;
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di Piano.
Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri.
Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

È ammessa la costruzione a confine in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate; sono altresì ammessi ampliamenti delle costruzioni, realizzabili anche in tempi diversi, in aderenza su lotti contigui, tramite convenzione tra confinanti.

8. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo singolo o subordinati a preventiva approvazione di S.U.E. – Strumento Urbanistico Esecutivo nei casi previsti dalla normativa specifica in materia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione dovranno essere cedute gratuitamente le aree per l'adeguamento della viabilità in proprietà.

9. Vincoli sovraordinati

vincolo paesaggistico
Per interventi su aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137", dovranno essere preliminarmente, se del caso, acquisite le opportune autorizzazioni nel rispetto della normativa medesima.

beni culturali
Per qualsiasi tipo di intervento su immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" dovrà essere preliminarmente acquisito l'idoneo parere nel rispetto dalla predetta normativa.

vincolo idrogeologico
Per interventi su aree assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e L.R. 45/89, dovrà essere richiesta ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale – sia permanente che temporaneo - nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti.

Art. 23 – Area normativa attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate.

1. Definizione

L'area normativa comprende gli ambiti attrezzati per attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:

– Consolidare e qualificare gli ambiti utilizzati dalle attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate.

L'obiettivo si persegue migliorando la dotazione infrastrutturale e di aree a servizi.

I comprensori consolidati devono essere tutelati dalla frammistione con funzioni incoerenti e devono attrezzare i propri limiti verso le aree residenziali in modo da diminuire gli influssi indesiderati.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Riqualificazione.

Regole per l'AN sono riportate nell'articolo "17 - Norme generali per le Aree normative destinate alle attività produttive, turistico/ricettive, direzionali, ricreative" delle N.T.A..

4. Destinazioni d'uso

Il Piano distingue con apposita simbologia le aree per le attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative, come espressamente individuato nella serie cartografica delle Tav. P.1 "Planimetria delle regole" in scala 1:2.000 secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A..

Alloggi di supporto sono ammessi con massimo di 250 mq. SUL.

All'interno di tali aree possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizi nel rispetto della specifica normativa vigente in materia nonché nel rispetto dei commi successivi.

5. Interventi sul suolo

recinzioni

Realizzazione di recinzioni così come stabilito dall'articolo "17 - Norme generali per le Aree normative destinate alle attività produttive, turistico/ricettive, direzionali, ricreative" delle N.T.A..

fabbricati accessori alle attività
I fabbricati accessori alle attività quali locali tecnici, autorimesse e tettoie devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:
- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
- fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 8 "parametri urbanistici ed edilizi".

I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto

Sono esclusi dalle verifiche di cui al successivo comma 8 "parametri urbanistici ed edilizi" i posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.

parcheggi e verde privato
~~In ogni intervento di demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente e nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.~~

In ogni intervento di demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

In ciascun lotto oggetto degli interventi di cui al comma precedente non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

6. Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:
~~manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7.~~

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 8.

Per l'ambito di cui al Foglio 18 mappale 1516 (centro medico) è consentita per l'intero fabbricato la destinazione terziaria specificatamente quella medica ambulatoriale-radiologica e ogni propria pertinenzialità.
È consentito l'intervento di ristrutturazione dell'immobile con altresì "rimodulazione" del volume esistente oggetto di condono edilizio di mc 368,00.
L'altezza massima del fabbricato non potrà essere superiore all'attuale altezza media di mt. 10,00.
L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire.
Dovranno essere previsti idonei spazi per parcheggio pubblico e/o di uso pubblico nella misura dell'80% della superficie utile interessata dall'intervento di "rimodulazione" in alternativa ai quali è consentita la monetizzazione.
Nel caso di realizzazione dei parcheggi nell'ambito gli stessi dovranno essere sterrati inerbiti e/o su prato armato.

Per l'ambito di cui al Foglio 18 mappali 1755, 1547 (denominato Albergo Rinaldo) è consentita, tramite singolo permesso di costruire, la ristrutturazione dell'esistente per le destinazioni "turistico/ricettive" con un ampliamento una tantum di 25 mq di superficie utile; devono essere previsti idonei spazi per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella misura minima dell'80% della S.U. interessata da interventi di ristrutturazione e ampliamento (in alternativa ai quali è consentita la monetizzazione degli stessi).
Nel caso di realizzazione dei parcheggi nell'ambito, gli stessi dovranno essere sterrati inerbiti e/o su prato armato.

7. Adeguamento funzionale

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico/testimoniale sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per edificio per adeguamenti igienico/funzionali oltre i paramenti urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 8. L'intervento sui lotti saturi è operabile una sola volta durante la validità del P.R.G.C.

Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto delle distanze dai confini e dalle confrontanze.

8. Parametri urbanistici ed edilizi

8.1 Attività Produttive

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq. SUL/mq. SF
Rapporto di copertura: massimo 60% della SF
Altezza della costruzione: massimo 10 metri; è ammessa una altezza superiore per impianti
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri,
Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri. È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate o edificazione contestuale con progetto unitario
Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 metri

8.2 Attività Turistico/Ricettive, Direzionali, Ricreative

Indice di Utilizzazione Territoriale: massimo 0,6 mq. SUL/mq. ST
Rapporto di copertura: massimo 40% della SF
Altezza della costruzione: massimo 10 m; è ammessa una altezza superiore per impianti
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): Minimo 5 metri,
Distanza della costruzione dal confine (Dc): Minimo 5 metri. E' ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate nel caso di fabbricati con analoga destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analoga destinazione
Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 metri.

Per l'ambito di cui al Foglio 18 mappali 309 – 310 – 314 – 315 è prevista la riconversione/riqualificazione degli immobili esistenti a fini ricreativi nei limiti della SUL esistente tramite SUE.

9. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione dovranno essere cedute gratuitamente le eventuali aree previste per l'adeguamento della viabilità in proprietà.

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi.

10. Vincoli sovraordinati

vincolo paesaggistico
Per interventi su aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i., dovranno essere preliminarmente, se del caso, acquisite le opportune autorizzazioni nel rispetto della normativa medesima.

beni culturali
Per qualsiasi tipo di intervento su immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i., dovrà essere preliminarmente acquisito l'idoneo parere nel rispetto dalla predetta normativa.

vincolo idrogeologico
Per interventi su aree assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e L.R. 45/89, dovrà essere richiesta ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale – sia permanente che temporaneo - nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti.

Art. 24 – Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria.

1. Definizione

L'area normativa comprende aree utilizzate da attività produttive in situazione di frammistione con aree residenziali. La destinazione produttiva è giudicata impropria e conseguentemente provvisoria.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:
- Miglioramento delle condizioni di compatibilità tra attività insediate, sistema ambientale, residenza e le attività contermini;
- Valutazione della salubrità dei suoli preventiva agli interventi urbanistici;

Gli obiettivi si perseguono con il trasferimento delle attività insediate ed il parallelo miglioramento delle relazioni dei luoghi con il sistema ambientale e le attività contermini.

recinzioni

Nelle aree individuate quali "Regime transitorio di permanenza delle attività produttive" di cui al successivo comma 3, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A. sulle recinzioni esistenti.

Nelle aree individuate quali " Trasformazione delle aree dismesse " di cui al successivo comma 3, è consentita la realizzazione di recinzioni a giorno con eventuale cordolo con altezza massima di 50 cm., con le caratteristiche riportate dall'articolo "16 - Norme generali per le Aree normative destinate all'attività residenziale" delle N.T.A.

3. Fasi attuative

Per l'area normativa sono individuati due diversi e alternativi regimi normativi:
A. "Regime transitorio di permanenza delle attività produttive"
B. "Trasformazione delle aree dismesse".

La trasformazione da un regime normativo all'altro è subordinata alle prescrizioni dell'articolo "11 – Valutazione di salubrità dei suoli già utilizzati" delle N.T.A. ed all'approvazione di un piano attuativo.

A. Regime transitorio di permanenza delle attività produttive

A.1 Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per il regime normativo transitorio di permanenza delle attività produttive è Riqualificazione.

Regole per il regime sono riportate nell'articolo "17 – Norme generali per le Aree normative attività produttive, turistico/ricettive, direzionali, ricreative" delle N.T.A..

A.2 Destinazioni d'uso

Le aree comprese nell'area normativa sono provvisoriamente destinate alle attività produttive, secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A..

A.3 Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, demolizione, ampliamento per adeguamento funzionale come sotto specificato.

A.4 Adeguamento funzionale

È ammesso un intervento di adeguamento, esclusivamente per mantenere o raggiungere i limiti di sicurezza imposti dalla legislazione per i luoghi di lavoro e per motivi di igiene ambientale, con un incremento massimo del 5% della SUL insediata fino ad un massimo di 50 mq..

L'intervento è operabile una sola volta dalla approvazione del P.R.G.C..

Gli interventi di adeguamento devono produrre i posti auto privati pertinenziali relativi all'intervento.

A.5 Modalità di attuazione

Il regime transitorio si attua con titoli abilitativi singoli.

Ogni intervento cede gratuitamente le aree per l'adeguamento della viabilità in proprietà.

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi.

A.6 Ambito di cui al foglio n. 10 mappale n. 1645 – ex n. 200

È costituito dalle aree di pertinenza dell'attività esistente di stoccaggio rifiuti non pericolosi autorizzati dalla Provincia di Novara;
È consentita la sopravvivenza dell'azienda, sino alla sua rilocalizzazione in zona produttiva propria, previa realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dell'area così come previsti dalle norme Tecniche di Attuazione, relative agli aspetti geologico-tecnici così come contenuti nella Variante PRGC di adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 13-1043 del 24.11.2010 (come di seguito riportate), da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato volto a dettare tempi, termini e modalità per il ripristino dello stato dei luoghi di cui al Foglio 10 mappale 1645 (ex 200).
È inoltre prevista la riqualificazione temporanea dell'ambito di cui al Foglio 10 mappale n. 1645 (ex 200) per un corretto svolgimento dell'attività in essere; la mitigazione ambientale dovrà prevedere la riduzione degli effetti sui ricettori limitrofi (rumori, polveri, emissioni odorigene, ecc.) e adempiere a quanto prescritto al punto 2) dell'Autorizzazione provinciale di rinnovo dell'esercizio dell'impianto, emessa con Determina Provinciale n. 783 del 20/02/2008. Per un corretto svolgimento dell'attività in essere e senza alcun potenziamento della stessa, potranno essere mantenute in efficienza le strutture esistenti (tettoie) la cui

superficie coperta potrà essere integrata per una dimensione massima complessiva pari a mq.250, previa realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti."

L'intervento dovrà garantire la tutela delle limitrofe aree boscate, della flora, della fauna, dei caratteri geomorfologici nonché l'integrità dell'immagine paesaggistica dell'ambito.

L'intervento di riqualificazione dovrà prevedere la messa in sicurezza dell'impianto e dell'accesso all'area con verifiche in merito ai volumi di traffico derivanti dall'attività in atto e degli impatti acustici conseguenti.

L'intervento dovrà altresì acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

A.7 Ambito di cui al foglio n. 10 mappale n. 2301 (denominato "ex Mecaer")

La destinazione principale è "Attività direzionale"; è ammessa la destinazione residenziale; sono ammesse altresì le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricreative le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste), le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc…), attività d'ufficio, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi purché sia garantita la compatibilità (per dimensioni, orari di esercizio, flussi di traffico ed emissioni) nei confronti dell'intorno fino al 20% della SUL.

B. Regime "trasformazione delle aree dismesse"

Mediante piano attuativo è possibile promuovere interventi di riqualificazione con trasformazione d'uso, fatti salvi i casi in cui gli ambiti ricadano in Classi III di idoneità del PAI, per i quali dovrà essere ripristinato lo stato naturale dei luoghi.

B.1 Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per il regime normativo "Trasformazione delle aree dismesse" è Trasformazione.

Regole per il regime sono riportate nell'articolo "21 – Norme generali per le Aree normative residenza consolidata" delle N.T.A.

B.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è Residenza.

Sono ammesse le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricreative le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste), le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc…), attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi purché sia garantita la compatibilità (per dimensioni, orari di esercizio, flussi di traffico ed emissioni) nei confronti dell'intorno fino al 20% della SUL.

Per gli ambiti affacciati su Addensamenti commerciali la destinazione Attività commerciali può riguardare l'intero edificio o percentuali superiori al 20% della SUL complessiva.

B.3 Parametri urbanistici ed edilizi

Capacità edificatoria: La quantità insediabile è data da un UT di 0,4 mq. SUL/mq. ST.

È inoltre possibile, ricostruire e/o ristrutturare la SUL regolarmente assentita fino a raggiungere un UT massimo di 0,5 mq. SUL/mq. ST.

Altezza massima

Sistema territoriale della piana: 3 piani fuori terra

Sistema territoriale delle colline: 2 piani fuori terra

Rapporto di copertura:	massimo 40% della SF;
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):	minimo 5 metri;
Distanza della costruzione dal confine (Dc):	minimo 5 metri;
Distanza tra pareti finestrate:	minimo 10 metri.

È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate nel caso di fabbricati con analoga destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analoga destinazione

B.4 Dotazioni territoriali

Gli interventi debbono cedere gratuitamente tutte le aree per le urbanizzazioni e per l'adeguamento della viabilità in proprietà.

Le aree da cedere per servizi sono almeno pari al fabbisogno, computato separatamente per gli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali (cfr. articolo 21 LUR).

È ammessa la presenza di aree a servizi private asservite all'uso pubblico da valutare in sede attuativa.

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi.

B.5 Fabbricati accessori alle attività

I fabbricati accessori alla residenza devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:

– interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.

– fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma "parametri urbanistici ed edilizi".

I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto

Sono esclusi dalle verifiche di cui al precedente comma B.3 posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.

B.6 Parcheggi e verde privato

In ogni intervento di demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente e nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

4. Vincoli sovraordinati

vincolo paesaggistico

Per interventi su aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i., dovranno essere preliminarmente, se del caso, acquisite le opportune autorizzazioni nel rispetto della normativa medesima.

beni culturali

Per qualsiasi tipo di intervento su immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i. dovrà essere preliminarmente acquisito l'idoneo parere nel rispetto dalla predetta normativa.

vincolo idrogeologico

Per interventi su aree assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e L.R. 45/89, dovrà essere richiesta ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale – sia permanente che temporaneo - nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti.

Art. 25 – Area normativa Nuovo impianto.

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree inedificate idonee a soddisfare i fabbisogni dell'insediamento.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:
- Rispondere al fabbisogno di nuovi spazi, con la realizzazione di un ambiente urbano integrato che sappia costituire un riferimento, nella configurazione dello spazio pubblico, nel mix funzionale, nella dotazione dei servizi, per l'intero insediamento;
- Qualificazione dell'ambiente urbano e dello spazio pubblico, con l'individuazione di una trama di spazi pubblici per connettere i diversi servizi e luoghi della vita sociale;
- Miglioramento della dotazione complessiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- Rispondere al fabbisogno di nuova Edilizia Residenziale ed Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
- Qualificazione dell'offerta di nuovi spazi attrezzati per le attività produttive, direzionali, turistico/ricettive, ricreative e commerciali.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Trasformazione.

Regole per l'area normativa sono le seguenti:
- in ogni intervento le aree pubbliche – dotazioni territoriali, devono soddisfare il fabbisogno di aree per servizi generato;
- sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale le aree per servizi nella misura minima così come stabilita dall'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.e i.

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi

4. Destinazioni d'uso

Il Piano distingue con apposita simbologia le aree in cui l'edificazione è rivolta alle diverse destinazioni: residenza (residenza della piana e residenza della collina – edilizia residenziale pubblica), attività produttive, attività commerciali, attività direzionali, attività turistico/ricettive, attività ricreative, viabilità, servizi e dotazioni territoriali come espressamente individuato nella serie cartografica delle Tav. P.1 "Planimetria delle regole" in scala 1:2.000 secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A..

Per l'ambito Residenziale valgono le regole riportate nell'articolo "16 – Norme Generali per le aree normative destinate alle attività residenziali" delle N.T.A..

Per l'ambito Attività Commerciali valgono le regole riportate nell'articolo "15 – Norme Generali per le Attività Commerciali" delle N.T.A..

Per l'ambito Attività Produttive, Turistico/Ricettive,Direzionali e Ricreative valgono le regole riportate nell'articolo "17 – Norme Generali per le Attività Produttive, Turistico/Ricettive, Direzionali e Ricreative" delle N.T.A..

All'interno di tali aree possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizi nel rispetto della specifica normativa vigente in materia nonché nel rispetto dei commi precedenti.

Sugli edifici esistenti, regolarmente assentiti, sono ammessi i seguenti interventi:
manutenzione ordinaria e straordinaria come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.

5. Parametri edilizi e urbanistici

5.1 Ambito Residenziale

Rapporto di copertura:
Sistema territoriale della piana: massimo 35 % della SF.
Sistema territoriale delle colline: massimo 25 % della SF.
Indice di utilizzazione fondiaria: (Uf):
Sistema territoriale della piana: 0,30 mq. SUL/mq. SF
Sistema territoriale delle colline: 0,20 mq. SUL/mq. SF
Altezza massima:
Sistema territoriale della piana: 3 piani fuori terra
Sistema territoriale delle colline: 2 piani fuori terra
Quota di superficie verde permeabile del lotto:
Sistema territoriale della piana: minimo 30% della SF
Sistema territoriale delle colline: minimo 35% della SF
Distanza della costruzione dal confine: minimo 5 mt.; E' ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate nel caso di fabbricati con analoga destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analoga destinazione.
Distanza della costruzione dal confine stradale: minimo 5 mt.;.
Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 mt.

impianti sportivi pertinenziali
È ammessa la realizzazione di impianti sportivi, con attenzione al patrimonio arboreo, alla configurazione del suolo e nel rispetto del piano acustico.

fabbricati accessori alla residenza
I fabbricati accessori alla residenza devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:

- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
- fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri nel rispetto dei parametri di cui al RC ed Uf.

I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto.

Sono esclusi dalle verifiche di cui al Rc ed Uf i posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.

parcheggi e verde privato

In ogni intervento di nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della superficie fondiaria tortale (SF) deve essere costituita da terreno permeabile a verde.

parcheggi di uso pubblico

Ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per parcheggi e verde nella misura minima così come stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (mq. 15/ab.).

Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi.

parchi e giardini

In tutti i progetti dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna.

Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

modalità di attuazione

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo da attuarsi per comparti funzionali volto a garantire la realizzazione delle opere viarie e le opere di urbanizzazione primaria per le quali prioritariamente sarà redatto un "piano direttore". I proponenti dovranno realizzare ed attrezzare opportunamente con essenze arboree autoctone le aree a "verde pubblico" poste fra le aree di espansione e la viabilità escludendo attraversamenti e accessi carrai dalle stesse.

~~Per gli azzonamenti ubicati in Località Piovino ed in Località Santa Cristina, nella redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, si dovrà porre particolare attenzione al corretto inserimento della nuova costruzione dal punto di vista ambientale al fine di non provocare pregiudizio al contesto esistente e lo stesso dovrà essere sottoposto a parere da parte della "Commissione Locale per il Paesaggio" istituita ai sensi della L.R. 32/08 e s. m. ed i..~~

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a titolo abilitativo singolo nel caso in cui siano presenti le opere viarie dell'ambito e le opere di urbanizzazione primaria

Per l'azzonamento ubicato in Frazione Santa Cristina, nella redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, si dovrà porre particolare attenzione al corretto inserimento della nuova costruzione dal punto di vista ambientale al fine di non provocare pregiudizio al contesto esistente e lo stesso dovrà essere sottoposto a parere da parte della "Commissione Locale per il Paesaggio" istituita ai sensi della L.R. 32/08 e s. m. ed i..

specificità

~~Nell'ambito dello/degli S.U.E. da redigersi per gli azzonamenti ubicati in località Piovino ed in Frazione Santa Cristina dovranno essere redatte approfondite analisi e verifiche di compatibilità ambientale con particolare attenzione agli aspetti di compatibilità con la nuova morfologia del territorio, di compattazione insediativa in luogo delle dispersione e di inserimento paesaggistico.~~

5.2 Ambito Attività Commerciali

Rapporto di copertura: massimo 50 % della SF.
Indice di utilizzazione territoriale: (Ut): 0,60 mq. SUL/mq. St
Altezza massima: 3 piani fuori terra
Quota di superficie verde permeabile del lotto: minimo 20% della SF
Distanza della costruzione dal confine: minimo 5 mt.; È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate nel caso di fabbricati con analoga destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analoga destinazione.
Distanza della costruzione dal confine stradale: minimo 5 mt.;.
Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 mt.

fabbricati accessori alle attività

I fabbricati accessori alle attività quali locali tecnici, autorimesse e tettoie devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:

- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
- fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri nel rispetto dei parametri sopra riportati.

I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto.

verde privato

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della superficie fondiaria totale (SF) deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

parchi e giardini

In tutti i progetti dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna.

Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

aree a servizi

Il fabbisogno di aree a servizi si computa con riferimento all'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. e più precisamente:

Nell'ambito dello/degli S.U.E. da redigersi per l'azzonamento ubicato in Frazione Santa Cristina dovranno essere redatte approfondite analisi e verifiche di compatibilità ambientale con particolare attenzione agli aspetti di compatibilità con la nuova morfologia del territorio, di compattazione insediativa in luogo delle dispersione e di inserimento paesaggistico.

la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 114/1998, con superficie di vendita a partire da mq 400 se ad offerta alimentare e/o mista; o superiore a mq. 400 se ad offerta extra alimentare, nonché nei Medi Centri Commerciali (MCC) devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti dalla L.R. 56/77 dall''articolo 21 al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma.

L'Amministrazione Comunale può richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.

La superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

modalità di attuazione

Gli interventi di nuova edificazione nelle "Localizzazioni Urbano Periferiche non addensate - L2 -" sono subordinati alla preventiva approvazione di P.U.C. e successivo strumento urbanistico esecutivo.
Gli interventi di nuova edificazione sono assoggettati a titolo abilitativo singolo o subordinati a preventiva approvazione di S.U.E. – Strumento Urbanistico Esecutivo, nei casi previsti dalla normativa specifica in materia.

ambito di cui al foglio n. 9 mappale n. 3555 e 3557 denominato "Ex Enel"

Gli interventi soggetti a P.E.C. nell'area in questione prospettanti il Viale Kennedy, sono subordinati alla realizzazione delle opere infrastrutturali ed in particolare alla realizzazione della nuova viabilità interna all'ambito e di una piazza ad essa attigua i cui costi di realizzazione dovranno essere posti a carico dei proponenti gli interventi edificatori.

E' consentita la realizzazione di una superficie utile lorda massima di mq. 3.124,50 da localizzarsi in quota proporzionale sui lotti stessi o come altrimenti si stabilirà in sede di convenzionamento, nel rispetto dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:

Indice di Utilizzazione Territoriale:	80%
Rapporto di copertura:	40%
Indice di Utilizzazione Fondiaria:	0,8 mq/mq

Devono essere previsti idonei spazi per attrezzature a livello pubblico e stabiliti applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i.;

– 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano campagna, pari a mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso) determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25 comma 3° della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999, ai sensi dell'art. 21, 2° comma della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i..
  Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i..

5.3 Ambito Attività Produttive (artigianali – industriali)

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq. SUL/mq. SF
Rapporto di copertura: massimo 60% della SF
Altezza della costruzione: massimo 10 m; è ammessa una altezza superiore per impianti
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri,
Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri. È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate o edificazione contestuale con progetto unitario
Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 m

fabbricati accessori alle attività

I fabbricati accessori alle attività quali locali tecnici, autorimesse e tettoie devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:
– interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
– fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma.

I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto

Sono esclusi dalle verifiche di cui al precedente comma i posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.

parcheggi e verde privato

~~In ogni intervento di demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente e nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.~~

In ogni intervento di nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

In ciascun lotto oggetto degli interventi di cui al comma precedente non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

aree a servizi

Il fabbisogno di aree a servizi si computa con riferimento all'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. e più precisamente:
la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense

ed attrezzature varie, e' stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;

Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

modalità di attuazione

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a titolo abilitativo singolo nel caso in cui siano presenti le opere viarie dell'ambito e le opere di urbanizzazione primaria.

5.4 Ambito Attività Turistico/Ricettive – Direzionali – Ricreative

Indice di Utilizzazione territoriale: massimo 0,6 mq. SUL/mq. ST
Rapporto di copertura: massimo 40% della SF
Altezza della costruzione: massimo 10 m; è ammessa una altezza superiore per impianti
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri,
Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri. E' ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate nel caso di fabbricati con analoga destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analoga destinazione
Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 m

fabbricati accessori alle attività

I fabbricati accessori alle attività quali locali tecnici, autorimesse e tettoie devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:

- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
- fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma.

I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto

Sono esclusi dalle verifiche di cui al precedente comma i posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.

parcheggi e verde privato

In ogni intervento di demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente e nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

In ciascun lotto oggetto degli interventi di cui al comma precedente non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

aree a servizi

Il fabbisogno di aree a servizi si computa con riferimento al comma 3 dell'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. e più precisamente:

la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

6. Modalità di attuazione

Mediante singolo titolo abilitativo convenzionato o con atto d'obbligo.
Su giudizio dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva alla concessione o asservimento di aree per servizi

7. Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica

Nelle aree appositamente individuate dal P.R.G.C. possono essere localizzati esclusivamente interventi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici del precedente punto 5 – 5.1 Ambito residenziale.

Per l'ambito di cui al Foglio 19, azzonato quale attività ricreativa di nuovo impianto, la porzione dello stesso ricadente entro la rete ecologica dovrà essere esclusa da qualsiasi edificazione, dovrà essere mantenuta a verde non attrezzato e non saranno ammesse recinzioni.

Art. 26 – Area normativa Piano degli Insediamenti Produttivi.

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree del Piano per gli Insediamenti produttivi del comprensorio della "Resiga" a sud del territorio comunale nonché quelle a nord del comprensorio "Beatrice".

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:

- Qualificazione del sistema produttivo attraverso la definizione del Piano per gli insediamenti produttivi;

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Trasformazione.

All'interno di tali aree possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizi nel rispetto della specifica normativa vigente in materia nonché nel rispetto dei commi precedenti.

4. Parametri urbanistici generali

UT: 80%
UF: 1 mq. sul/mq. sf

5. Modalità di attuazione

Gli ambiti sono subordinati a Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Art. 27 – Area normativa Ambiti boscati.

1. Definizione

L'area normativa comprende gli ambiti boscati e cespugliati indicati nella tavola A.11 "Individuazione degli ambiti boscati, sintesi delle indagini specialistiche" in scala 1:10.000.

Sono inserite nell'area normativa aree non boscate contigue, legate funzionalmente alla gestione del patrimonio boschivo, quali piste tagliafuoco, piste di rispetto delle linee elettriche, radure ecc.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:
- Tutela del patrimonio forestale;
- Potenziamento del patrimonio forestale;
- Consolidamento e qualificazione delle attività agricole;
- Promozione di attività agrituristiche.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso urbanistiche

L'area normativa è destinata alle attività agricole.

5. Interventi sul suolo

Le modifiche delle caratteristiche di un ambito boscato non comportano il passaggio ad altra area normativa del P.R.G.C.; tale variazione è possibile solo con procedure esplicite di variante al P.R.G.C..

È ammessa la realizzazione delle opere pubbliche individuate nelle tavole di P.R.G.C..

Gli interventi di modifica morfologica del suolo sono ammessi esclusivamente se legati ad opere pubbliche, ad azioni di miglioramento dell'assetto delle acque superficiali, a pratiche silvopastorali e dovranno essere eseguiti con metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica al fine di garantire il miglior inserimento paesistico nel prevalente contesto ambientale.

Sono ammesse nuove recinzioni nel rispetto dell'art. 52 del Regolamento edilizio relativamente ad aree agricole.

Le **piste forestali** dovranno essere realizzate nelle forme e nei modi previsti dal "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4" approvato con Decreto della Presidente della Giunta Regionale 15 febbraio 2010, n. 4/R.

Inoltre dovranno avere un fondo naturale o stabilizzato con inerte di cava, comunque privo di legante bituminoso.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

6. Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento" delle N.T.A.:
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, demolizione e ricostruzione.

7. Ambito dichiarato di notevole interesse pubblico "Alta Valle del Sizzone"

In tale ambito, nel caso di interventi così come consentiti ai precedenti commi 5 e 6, si dovrà porre particolare attenzione alla fruizione dello stesso attraverso la conservazione dei percorsi naturalistici ed alla localizzazione di aree di sosta attrezzate.

8. Modalità di intervento per gli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

Art. 28 – Area normativa Agricola di interesse paesistico.

1. Definizione

L'area normativa comprende ambiti agricoli non boscati che necessitano di regole puntuali per la valorizzazione paesistica. Si tratta prevalentemente di ambiti collinari.

2. Obiettivi

Obiettivi generali del Piano sono:
- Consolidamento e qualificazione delle attività agricole;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
- Promozione di attività agrituristiche.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

L'area normativa è destinata alle attività agricole.

Per gli edifici esistenti non utilizzati dalle attività agricole sono ammesse le destinazioni: Residenza, Attività di servizi, e di interesse pubblico.

5. Interventi sul suolo

Sono vietati interventi di movimentazione del suolo.

Sono ammesse **recinzioni** nel rispetto dell'art. 52 del Regolamento edilizio.

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi (piscina, tennis, ecc.) con il massimo rispetto della vegetazione esistente e senza alterare i profili del suolo.

Le **piste forestali** dovranno essere realizzate nelle forme e nei modi previsti dal "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4" approvato con Decreto della Presidente della Giunta Regionale 15 febbraio 2010, n. 4/R.

Inoltre dovranno avere un fondo naturale o stabilizzato con inerte di cava, comunque privo di legante bituminoso.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici fatta eccezione di quanto sotto prescritto.

Non è ammessa la realizzazione di serre e tunnel.

6. Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per il lotto, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:

~~manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, fino ad un massimo di 100 mq. SUL nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7.~~

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, fino ad un massimo di 100 mq. SUL nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 8.

7. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

8. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	**massimo 0,30 mq. SUL/mq. SF**
Rapporto di copertura (Rc):	**massimo 35% della SF**
Altezza della costruzione (H):	**massimo 8 m;**
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):	**minimo 5 metri,**
Distanza della costruzione dal confine (Dc):	**minimo 5 metri.**
Distanza tra pareti finestrate:	**minimo 10 m**

Art. 29 – Area normativa Agricola di interesse paesistico – Baraggiola.

1. Definizione

L'area normativa comprende il comprensorio di interesse storico e paesaggistico regolato dal Piano Particolareggiato Area di salvaguardia ambientale e di interesse storico e paesistico della Baraggiola e del Colle di San Michele, nei termini della propria validità; permangono nel PRGC obiettivi, indirizzi ed interventi come segue:

2. Obiettivi

Obiettivi sono:
- la salvaguardia ambientale, architettonica, culturale e paesaggistica della zona;
- il recupero degli elementi architettonici e paesaggistici manomessi o alterati;
- la salvaguardia delle attività agricole, quale presupposto per la conservazione del paesaggio agrario esistente;
- la fruizione culturale, ricreativa e sportiva da parte dei cittadini.

Il Piano indica l'ambito come parco territoriale di valenza storica e paesaggistica.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.

4. Aree normative

Il Piano nell'ambito degli obiettivi di cui al comma 2, individua le seguenti aree:

- aree di interesse storico e architettonico;
- aree di salvaguardia geologica, ambientale e paesaggistica;
- aree agricole di interessa ambientale e paesaggistico, attrezzate per la fruizione agrituristica, sportiva, e ricreativa;
- aree agricole;
- aree interessate da vedute paesaggistiche da tutelare;
- viabilità e parcheggi;
- aree di espansione delle infrastrutture agricole;
- zone destinate alle infrastrutture agrituristiche, sportive e ricreative;
- aree urbanizzate di recente edificazione;
- aree di nuova edificazione a densità ridotta.

5. Destinazioni ammesse e categorie d'uso compatibili

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi ed all'allevamento;
- agriturismo;
- destinazioni residenziali comprendenti abitazioni e annessi quali locali tecnici, autorimesse, locali di servizio; sono a tutti gli effetti compresi nelle destinazioni residenziali gli spazi per l'esercizio di arti e professioni e di attività artigianali direttamente collegati (in un'unica unità immobiliare) con l'abitazione dei titolari e aventi superficie utile lorda non superiori a 100 mq.;
- le destinazioni produttive compatibili con la residenza e cioè le attività artigianali non nocive né moleste, magazzini e depositi, esercizio di arti e professioni, aventi superficie utile lorda non superiori a 150 mq. Non sono ammesse le destinazioni direzionali;
  Nuove destinazioni commerciali sono ammesse limitatamente alla vendita di prodotti legati alle attività tradizionali tipiche delle zone rurali ed aventi superficie utile lorda non superiori a 100 mq. Laddove esistano attualmente destinazioni commerciali diverse da quelle suindicate, è consentito il loro mantenimento;
- le altre destinazioni compatibili con la residenza comprendenti attività culturali, sportive, ricreative e associative, spazi per servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, e altre attività limitatamente ai piccoli alberghi, ristoranti tipici connessi alla cucina tipica locale ed alle produzioni agricole della zona, enoteche connesse alle produzioni vinicole locali e delle colline novaresi, sale di spettacolo aventi superficie utile lorda non superiori a 100 mq. connesse alle attività compatibili con gli obiettivi del Piano particolareggiato;

Altre utilizzazioni del tutto compatibili e meritevoli di incentivazione, delle risorse dell'area sono le seguenti:

- usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica del patrimonio faunistico, floristico e boschivo, osservazione scientifica, bird-watching.
- selvicoltura di alto fusto.
- coltivazioni biologiche con impiego di tecniche naturali.

Le utilizzazioni che si ritengono scarsamente compatibili con le risorse dell'area sono le seguenti:

- pioppicoltura ed arboricoltura da legno;
- selvicoltura in bosco ceduo;
- attività produttive artigianali estranee alla tradizione.

Le utilizzazioni che si ritengono totalmente incompatibili con le risolse dell'area, sono le seguenti:

- impianti estrattivi, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
- attività ed impianti industriali;
- impianti tecnologici, ivi compresi gli impianti per le reti di telefonia cellulare;
- coltivazioni intensive con forte impatto ambientale, in serra ed all'aperto;

– allevamenti intensivi con forte impatto ambientale. In particolare di suini, ovini e pollame.

Le destinazioni ammesse negli edifici posti all'interno delle aree di interesse storico e architettonico (nuclei storici) e negli edifici di interesse storico e architettonico, vengono specificati e limitati, per ogni singolo edificio, nella corrispondente *scheda degli interventi* (SI).

6. Interventi ammessi

6.1 Interventi di recupero dei fabbricati esistenti

Sono consentiti interventi di:

1. *manutenzione ordinaria*: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio. Gli interventi che interessino l'esterno degli edifici;
2. *manutenzione straordinaria*: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso;
3. *restauro e risanamento conservativo*: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 esso 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
4. *ristrutturazione edilizia*, (limitatamente agli edifici di costruzione recente ed agli edifici antichi manomessi o alterati): gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
5. *recupero del volume dei casseri*, dei sottotetti, dei loggiati, dei fienili, ecc. con le destinazioni d'uso di cui all'articolo 1, purché contestualmente si proceda al recupero delle caratteristiche tipologiche tradizionali dell'intero edificio oggetto di intervento;
   Nel recupero dei casseri, dei sottotetti, dei loggiati e dei fienili posti all'interno di edifici nell'ambito dei quali sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, è consentita la costituzione di unità abitative autonome.
   Per quanto riguarda eventuali interventi sulla Cascina Cascinassa potrà essere aggiunta una sola ulteriore unità abitativa.

6.2 Ampliamenti di edifici in cambio di miglioramenti ambientali e architettonici.

Agli edifici insistenti sull'area sono estese le possibilità di ampliamento:

– costruzione di autorimesse, tettoie, porticati, volumi tecnici;

- costruzione di accessori al servizio del'abitazione (stenditoio, lavanderia, ricovero attrezzi da giardini, legnaia, ecc.) per un massimo del 50% della SU dell'abitazione di pertinenza e con un limite massimo di 25 mq. per ogni unità immobiliare;
- ampliamenti e/o sovralzi di abitazioni esistenti fino ad un massimo del 30% del volume esistente con un massimo di 150 mc. per alloggio nel rispetto dei seguenti indici parametrici:
    a) I.F.: 2 mc./mq.;
    b) H: 10 mt.;
    c) R.C.: 40%.

  25 mq. sono comunque consentiti;
- ampliamenti e/o sovralzi di abitazioni unifamiliari al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare per un massimo di volume aggiuntivo pari a quello preesistente, comunque non superiore a 300 mc.;
- ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali esistenti, purchè compatibili con le destinazioni previste dal Piano in tali aree per un massimo di SU aggiuntiva pari al 30% di quella esistente;
- utilizzo di eventuali casseri esistenti ed il recupero dei sottotetti entro la sagoma preesistente (laddove le dimensioni degli stessi di configurano quali volumi esistenti dotati altresì delle caratteristiche tecnico/sanitarie idonee a renderli abitabili) limitatamente alle destinazioni residenziali;
- le quote di ampliamento di cui al presente comma non si intendono superabili con interventi successivi.

purché detti interventi siano realizzati entro la sagoma e contestualmente si proceda al recupero delle caratteristiche tipologiche tradizionali dell'intero edificio oggetto di intervento.

6.3 Interventi di nuova edificazione

La nuova edificazione e' ammessa esclusivamente per i seguenti usi:
- uso agricolo, nelle aree e con le modalità specificate nelle norme seguenti;
- uso culturale, agrituristico, sportivo e ricreativo, nelle aree individuate e con le modalità specificate nelle norme seguenti.

Detti interventi devono essere realizzati:
- entro la sagoma;
- con il contestuale recupero delle caratteristiche tipologiche tradizionali degli eventuali edifici annessi;
- con l'adozione di interventi di recupero e di valorizzazione del paesaggio di cui al punto 6.5.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, che vincoli a tempo indeterminato le destinazioni d'uso previste per l'immobile.

6.4 Demolizioni

Sono ammesse le sole demolizioni di fabbricati o di parti di fabbricati di recente edificazione.

6.5 Interventi di recupero e di valorizzazione del paesaggio
- formazione di cortine vegetali di mascheratura

– eliminazione delle recinzioni non compatibili

6.6 Interventi finalizzati ad una migliore fruizione dell'area

– costruzione di aree attrezzate con parcheggi di uso pubblico
– arredo vegetale
– arredo urbano

6.7 Fabbricati diroccati

È ammessa la ricostruzione di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o dell'avente titolo. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze, distanze dai confini e destinazioni d'uso, oppure destinando gli edifici alle attività culturali, sportive, ricreative e associative, spazi pubblici, attrezzature di interesse comune.

7. Aree

7.1 Aree di interesse storico e architettonico: Nuclei storici ed edifici di interesse storico ed architettonico

Sono le aree comprendenti:
1 I fabbricati di interesse storico:
- chiesa romanica di San Michele
- chiesa romanica di San Nicola
- torre romanica della Baraggiola.

2 I nuclei storici
- Cascina Baraggiola
- Cascina Monello

3 Gli edifici di interesse storico e architettonico:
- Cascina Spinetta
- Cascina Capricciosa
- Cascina Ghiacciaia
- Cascinassa.

All'interno di dette aree sono consentiti gli *interventi di recupero* (punto 6.1) e di eventuale *ampliamento* (punto 6.2) dei fabbricati esistenti.
I suddetti interventi devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme.

Demolizioni (punto 6.4) . Gli interventi di demolizione sono consentiti ai soli fini di recuperare la sagoma originaria dei fabbricati di antica edificazione, nonché per eliminare gli elementi estranei, quali tettoie, sopraelevazioni, ampliamenti, recinzioni, impianti, edifici o parti di edifici recenti non compatibili con le tipologie dei fabbricati originari e tradizionali.
Sui fabbricati di antica costruzione non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).
Non è ammessa la demolizione dei fabbricati di antica costruzione interessati da dissesti statici. Questi devono essere sottoposti ad intervento di restauro e consolidamento statico quali sottomurazioni, interventi con micropali, iniezioni di malte, interventi a cuci e scuci,

inserimento di tiranti, formazione di cordoli in cemento armato, o altri idonei interventi non distruttivi.
Sono ammesse le sostituzioni delle strutture ammalorate in legno con nuove strutture dello stesso tipo e materiale.

Edifici sottoposti a vincolo monumentale. Sui fabbricati sottoposti a vincolo monumentale, in base alla ex Legge 1089/39, sono consentiti i soli interventi di restauro, previa autorizzazione rilasciata dall'Autorità competente.

Fabbricati diroccati . È ammessa la ricostruzione di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o dell'avente titolo. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze, distanze dai confini e destinazioni d'uso, oppure destinando gli edifici ad attività culturali, sportive, ricreative e associative, spazi pubblici, attrezzature di interesse comune.

Trasferimento di cubatura. All'interno del nucleo storico della Cascina Baraggiola, oltre agli interventi precedenti, è ammesso il trasferimento in altro sito, della cubatura dei casseri adiacenti alla chiesa medievale ed alla torre di San Nicola, e dei volumi dei bassi fabbricati prospettanti la strada, e l'utilizzo della cubatura trasferita per le destinazioni di cui al punto 5, a condizione che i casseri ed i fabbricati esistenti, adiacenti alla chiesa ed alla torre, i suddetti bassi fabbricati ed i relativi terreni di pertinenza quali risultano indicati nelle mappe, siano ceduti in proprietà all'Amministrazione Comunale, che li potrà recuperare o ricostruire destinandoli ad uso pubblico, oppure demolire.

Nuovi fabbricati. Sono consentiti solo per uso agricolo entro l'area della Cascina Monello.

Aree di uso pubblico – Parcheggio pubblico. Sono aree destinate a migliorare la fruizione della zona da parte del pubblico. E' prevista la demolizione delle recinzioni e dei manufatti esistenti al loro interno e la sistemazione delle aree con pavimentazioni, arredo urbano e vegetale di tipo idoneo.
Nell'area corrispondente al mappale n. 500 è consentita la costruzione di un fabbricato ad uso pubblico da destinare ad attività culturali, sportive, ricreative e associative, spazi pubblici, attrezzature di interesse comune, con un massimo di due piani fuori terra e avente SU non superiore a 70 mq..
Viene mantenuto il diritto di passaggio al mappale n. 899 dalla Via Baraggiola, ad ovest del mappale stesso; la posizione del passaggio attuale potrà tuttavia essere modificata in fase di attuazione e spostata laddove risulti opportuno per il pubblico interesse.

7.2 Aree di salvaguardia geologica, ambientale e paesaggistica

Sono le aree prevalentemente coperte dal bosco, che costituiscono la maggior parte della superficie dell'area.
In dette aree sono consentiti i seguenti interventi:
- miglioramento del bosco;
- reimpianto della coltivazione della vite in aree già coltivate documentate nei catasti storici.
- sistemazione e ricostruzione del paesaggio;

- manutenzione e miglioramento delle infrastrutture esistenti quali: strade, ponti, fossi, muretti a secco;
- manutenzione e restauro dei casini delle vigne;
- realizzazione della segnaletica e dell'arredo dell'area;
- realizzazione di percorsi attrezzati;
- realizzazione di attrezzature per la fruizione culturale e naturalistica dell'area, quali passerelle, posti d'osservazione chiusi e/o coperti, torri d'osservazione, ecc.

I casini delle vigne possono essere riutilizzati per attività agricole e agrituristiche, ricreative, sportive, culturali compatibili con gli obiettivi del Piano.

7.3 Aree agricole di interesse ambientale e paesaggistico attrezzate per la fruizione agrituristica, sportiva, ricreativa e culturale

Sono aree prossime alle vie di collegamento con la città entro cui è stata in prevalenza abbandonata l'attività agricola, che in parte sono già dotate di infrastrutture, e che presentano particolare vocazione per la fruizione agrituristica, sportiva, ricreativa e culturale. In queste aree, oltre agli interventi previsti per le aree agricole e per le aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica sono ammessi, all'interno delle aree individuate in cartografia, i seguenti interventi:

- la costruzione di impianti per lo sport all'aperto di limitate dimensioni che non prevedano l'uso di materiali cementizi e bituminosi;
- la costruzione di piccole tettoie attrezzate (gazebo) aventi una superficie coperta non superiore a mq. 30;
- la realizzazione di campi attrezzati per l'equitazione (maneggi) comprese le scuderie, la club house, servizi igienici, docce e spogliatoi, depositi e fabbricati accessori, nonché n. 1 maneggio coperto da esercitazione per ogni campo attrezzato;
- la realizzazione di aree attrezzate per lo svolgimento di attività agrituristiche, culturali, sportive e ricreative aperte al pubblico, che potranno comprendere fabbricati da destinare a:
  a) servizi igienici, docce e spogliatoi;
  b) piccole strutture ricettive di tipo alberghiero o extralberghiero, attrezzate per il pernottamento, costituite da locali di soggiorno/reception, un massimo di n. 10 camere con bagni per complessivi 20 posti letto di mq. 35 di SU per ogni camera, poste all'interno di un'unica struttura ad un piano o in bungalows indipendenti;
  c) strutture per la ristorazione comprensive di sale per colazione, cucine, servizi igienici e locali accessori per un massimo di 150 mq. di SU;
  d) locali per la didattica;
  e) strutture per lo sport, comprensive di locale per lo svolgimento di attività sportiva al coperto, servizi igienici, docce e depositi per un massimo di 100 mq. di SU;
  f) depositi di materiali e attrezzature di limitate dimensioni a servizio delle destinazioni sopra indicate;
- la realizzazione di aree attrezzate a campeggio per turismo a piedi e cicloturismo (tende e 2-3 posti), per una superficie massima di mq. 1.000: queste aree devono essere allestite con fondo a prato e devono essere prive di strutture fisse e di manufatti cementizi e bituminosi: i locali per servizi igienici, docce, ristorazione, ecc. devono essere reperiti

nelle altre strutture del presente articolo. Non sono ammessi l'accesso né il ricovero o la sosta di camper, roulotte e similari;
- la costruzione di laghetti/piscine naturali, ovvero realizzati con forme articolate e materiali naturali che si integrino in modo ottimale nell'ambiente circostante, destinati al nuoto o alla pesca, che presentino una superficie dello specchio d'acqua non superiore a mq. 150; è consentita la realizzazione di un solo laghetto/piscina naturale per ogni area attrezzata;
- la costruzione di locali ad uso abitazione del custode di superficie utile non superiore a 70 mq.. Non è ammessa la costruzione di altri fabbricati ad uso residenziale;
- gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti di cui al punto 6.1;
- L'altezza dei fabbricati non potrà essere superiore a mt. 5,50 al colmo della copertura

Superfici ammesse per le nuove costruzioni. I fabbricati fissi, escluso il maneggio coperto, potranno essere realizzati considerando un UF = 0,02 (mq./mq.), e riferito alla SF dei terreni di proprietà rientranti nel presente articolo, con un limite massimo di mq. 1.200 di SU.
Le nuove costruzioni dovranno essere ubicate all'interno delle aree individuate come "zone destinate alle infrastrutture agrituristiche, sportive e ricreative".
Nelle "zone destinate alle infrastrutture agrituristiche, sportive e ricreative" delle Cascine Cercera, Capricciosa e Ghiacciaia, gli spazi destinati ad abitazione del custode ed a piccole strutture ricettive di tipo alberghiero o extralberghiero, dovranno essere reperiti all'interno degli edifici esistenti, ed i nuovi fabbricati destinati alle rimanenti funzioni potranno essere realizzati considerando un UF = 0,02 (mq./mq.), e riferito alla SF dei terreni di proprietà rientranti nel presente articolo.
Nella "zona destinata alle infrastrutture agrituristiche, sportive e ricreative" della Cascina Baraggiola, i nuovi fabbricati potranno essere realizzati considerando un UF = 0,02 (mq./mq.), e riferito alla SF dei terreni di proprietà rientranti nel presente articolo. Per l'edificio corrispondente al mappale n. 899, sono ammessi sia gli interventi di recupero di cui al punto 6.2, punti 1 e 2, oppure la sua demolizione e ricostruzione conservando il medesimo volume.
Nella "zona destinata alle infrastrutture agrituristiche, sportive e ricreative" della Cascina Baraggiola corrispondente al mappale n. 500 del Foglio n. 2 non sono ammesse la costruzione del maneggio coperto e della piscina. Inoltre l'area da adibire a campeggio dovrà rientrare all'interno della rispettiva "zona destinata alle infrastrutture agrituristiche, sportive e ricreative".

I maneggi coperti potranno avere una superficie coperta massima di 700 mq., e dovranno essere ubicati in posizioni defilate rispetto ai principali coni visivi.

7.4 Aree agricole

Sono le rimanenti aree prevalentemente collinari, su cui si svolgono le attività agricole, in particolare la coltivazione della vite.
In queste aree, oltre agli interventi previsti per le aree di salvaguardia geologica, ambientale e paesaggistica sono ammessi i seguenti interventi:
- la manutenzione delle infrastrutture esistenti a servizio delle attività agricole.

- la costruzione di piccoli capanni per il ricovero degli attrezzi per la viticoltura, secondo lo schema indicato nelle schede tipologiche.
- *i casini delle vigne* esistenti possono essere riutilizzati per le attività agricole, ricreative, sportive, culturali, agrituristiche; *i casini delle vigne* diroccati possono essere ricostruiti con le destinazioni suddette.

Gli interventi di costruzione dei capanni per il ricovero degli attrezzi e per la riutilizzazione o ricostruzione dei *casini delle vigne*, sono ammessi solo a condizione che il proprietario si impegni al reimpianto della vite ove scomparsa e al mantenimento della coltivazione della vite ove esistente, e purché questa conservi preferibilmente l'impianto tradizionale alla *maggiorina*, e comunque con impiego di sostegni tradizionali in legno.

7.5 Aree di espansione delle infrastrutture agricole

Sono le aree destinate all'espansione delle infrastrutture necessarie all'attività delle aziende agricole.
All'interno di queste aree è permessa la realizzazione di nuovi fabbricati che siano destinati alla conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti delle aziende agricole esistenti, nonché dei fabbricati di servizio ed accessori necessari.
Non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione.
All'interno di queste aree sono ammessi interventi di nuova edificazione tramite singolo permesso per costruire, nel rispetto degli indici e prescrizioni seguenti:
- RC = 40%
- H = 6,50 mt. Fanno eccezione i silos ed altre attrezzature speciali a "torre".

Gli interventi di nuova edificazione ad uso fienile, stalle e sale mungitura, deposito attrezzi e macchine agricole, dovranno essere realizzati nel rispetto della tipologia con copertura a due falde, aperti o chiusi (vedi schede tipologiche).
Le nuove infrastrutture agricole dovranno essere opportunamente mascherate da cortine arboree di essenze vegetali autoctone, nel rispetto delle schede tipologiche (ST) allegate.
Il rilascio del Permesso per costruire è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, ai sensi dell'articolo 25 della L.R. n. 56/77.

7.6 Aree urbanizzate di recente edificazione

Sono le aree su cui insistono fabbricati recenti, ubicate entro l'ambito di che trattasi. Per queste aree sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, recupero del volume dei sottotetti, ecc. con le destinazioni d'uso di cui al punto 5.
Sui fabbricati esistenti, gli interventi di recupero di cui al punto 6.1 possono essere realizzati conservando le tipologie e materiali esistenti.
Sui fabbricati sono ammessi ampliamenti come già descritti nel precedente punto "*6.2 Ampliamenti di edifici in cambio di miglioramenti ambientali e architettonic*i" del presente articolo) sia con destinazione residenziale, sia non residenziale in atto, purché contestualmente siano posti in atto:
- interventi di recupero e di valorizzazione del paesaggio di cui al punto 6.5;
- interventi finalizzati ad una migliore fruizione dell'area di cui al punto 6.6.

Per gli edifici insistenti sul mappale n. 997 del Foglio n. 2, gli Interventi vanno realizzati in conformità delle prescrizioni delle presenti norme e delle schede tipologiche (ST). Su detto mappale è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.
Per l'edificio insistente sui mappali n. 957 e n. 959 del Foglio n. 2, gli interventi di ampliamento devono essere realizzati con caratteristiche tipologiche formali equivalenti, per tipologia e qualità dei materiali, a quelle dell'edificio a fronte della Strada Statale n. 142
Parcheggi di uso pubblico. In caso di ampliamento dei fabbricati dovranno essere previsti parcheggi di uso pubblico nella misura del 100% della SU lorda per insediamenti commerciali e nella misura del 50% della SU lorda per le altre destinazioni ammesse.

7.7 Aree interessate da vedute paesaggistiche da tutelare

Sono le aree aperte, prevalentemente prative e pianeggianti, di particolare pregio paesaggistico e che incrociano i campi di veduta principali.
In queste aree non è consentita la realizzazione di manufatti, recinzioni, fabbricati, impianti esterni o infrastrutture di alcun tipo.
Sono consentiti gli interventi di recupero e valorizzazione del paesaggio di cui al punto 6.5, e cioè:
– formazione di cortine vegetali di mascheratura
eliminazione delle recinzioni non compatibili.

7.8 Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Gli interventi ricadenti all'interno di queste aree sono condizionati al rilascio di autorizzazione da parte del presidente della Giunta Regionale o del Sindaco secondo i disposti del R.D. n°3267 del 30.12.1923, del R.D. n°215 del 13.2.1933, della L.R. n°45 del 9.8.1989 e loro modifiche e integrazioni.
Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale dei pendii e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee ed eventualmente di terreni geotecnicamente mediocri.

7.9 Aree di nuova edificazione a densità ridotta

Sui terreni corrispondenti ai mappali n. 260, 261, 265, 266, 267, 268 – foglio n. 11 – del NCT è prevista l'edificazione a densità ridotta nel rispetto delle seguenti norme:

<u>Destinazioni</u>

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali comprendenti abitazioni e annessi quali locali tecnici, autorimesse, locali di servizio, sono a tutti gli effetti compresi nelle destinazioni residenziali gli spazi per l'esercizio di arti e professioni e di attività artigianali direttamente collegati (in un'unica unità immobiliare) con l'abitazione dei titolari ed eventuale superfici utile lorda non superiore a 100 mq.;
2. Sono inoltre ammesse destinazioni compatibili con la residenza (fino ad un massimo del 25% del volume complessivo previsto da ciascun piano esecutivo convenzionato o da ciascun intervento diretto tramite singolo permesso di costruire) comprendenti:

attività artigianali non nocive né moleste, magazzini e depositi, attività commerciali (nei limiti previsti dall'"art. 15 Norme generali per le attività commerciali") e direzionali, esercizio di arti e professioni;

attività culturali, sportive, ricreative e associative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, alberghi, ristoranti, bar e spettacolo.

Tipi di intervento e modalità di attuazione

3. Gli interventi sono ammessi tramite permesso di costruire singolo.

Indici e prescrizioni

4. L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) massimo ammesso è pari a 1 mc./mq.;
5. In tutti gli interventi l'altezza (H) massima ammessa è pari a mt. 10 con un massimo di tre piani di abitazione;
6. In tutti gli interventi devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:
   a) RC= 40% della SF di ciascun lotto di intervento:
   b) Per quanto riguarda i parcheggi

      b.1) per edifici o parti di edifici a destinazione residenziale: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della Legge n. 122 del 24/03/1989;

      b.2) per edifici o parti di edifici a destinazione industriale e artigianale: 15% della SU;

      b.3) per edifici o parti di edifici a destinazione direzionale, ricettivo - alberghiera: 30% della SU;

      b.4) per edifici a destinazione commerciale la quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norma dell'art. 21, 1^ e 2^ comma L.R. 56/77 e s.m.i. è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42, così come modificato dalla Legge 122/89;
7. Deve inoltre essere prevista una quota di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico per le destinazioni diverse dalla residenza con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

8. Norme generali estese all'intera area

8.1 Norme relative alla aree boscate

La vegetazione d'alto fusto viene sottoposta a vincolo di tutela e deve essere oggetto di costante manutenzione ordinaria. L'abbattimento è consentito unicamente nei casi in cui siano presenti valide motivazioni scientifiche, in presenza di un'indagine fitopatologica che certifichi le condizioni di vetustà e di instabilità degli esemplari.
Nelle aree boscate poste all'interno dell'ambito di che trattasi, gli interventi ammessi di modificazione delle condizioni ambientali sono i seguenti:

1. gestione naturalistica, interventi di conservazione e ripristino o rinaturalizzazione del suolo, senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi;

2. interventi di conservazione e ripristino con modificazioni anche sensibili dello stato dei luoghi e successiva rinaturalizzazione, anche di aree agricole la cui gestione resti affidata ai conduttori;
3. interventi agroforestali, sistemazione agricola del suolo senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi;
4. interventi e gestione dei terreni agricoli e forestali in termini di tecniche agricole e sistemazioni del suolo convenzionali;
5. interventi e gestione dei terreni agricoli e forestali, finalizzata a ridurre l'impatto ambientale e valorizzare il paesaggio e le colture agrarie, attraverso la forestazione, naturalizzazione, introduzione di vegetazione autoctona;
6. miglioramenti fondiari, quali ricomposizione fondiaria, bonifica dei fondi degradati ed occupati da vegetazione infestante.

I boschi di invasione, i cedui in evoluzione per abbandono dei turni di taglio e le fustaie devono essere sottoposti ad interventi di selvicoltura naturalistica ed ambientale. I tagli a raso nelle fustaie e la ceduazione sono vietati.
Nei boschi che hanno subito processi di degrado di origine antropogena con impoverimento floristico progressivo, si deve provvedere al rinfoltimento e ad attuare piantagioni intercalari di collegamento, impiegando specie arboree adeguate ed idonee, quali farnia, carpino, ontano nero, ciliegio selvatico, frassino maggiore e tiglio selvatico con inserimento anche di arbusti spontanei.
E' altresì vietato l'inserimento di pioppi ibridi nelle formazioni forestali esistenti, nonché nelle aree a vegetazione naturale e seminaturale in evoluzione.
Gli usi agroforestali sono orientati ad incrementare la qualità ambientale dell'agroecosistema, a valorizzare il paesaggio agrario, al rispetto dell'ecosistema collinare. Tali orientamenti sono recepiti dagli strumenti di politica settoriale agricola.
Pertanto le aree agricole sono soggette, ai sensi dell'articolo 29 comma 3 della L.R. n. 12/90 alle priorità di finanziamento previste a favore delle aziende agricole insediate in aree protette, da programmi regionali attuativi di norme ed iniziative comunitarie nazionali e regionali e finalizzati a ridurre l'impatto ambientale delle tecniche agricole e ad accrescere la naturalità delle aree coltivate. Valgono inoltre le priorità stabilite dai vigenti programmi regionali pluriennali redatti ai sensi dei Regolamenti CEE 2078/92 e 2080/92.
Le condizioni relative alle attività agricole e le modalità di intervento indicate hanno soltanto valore di indirizzo ai fini dell'applicazione delle politiche di settore regionali e comunitarie.
Il taglio di filari, siepi campestri ed alberi isolati è consentito purché si provveda al trapianto all'atto del taglio medesimo.
Le piantumazioni industriali presenti nelle aree agricole industriali presenti nelle aree agricole interne all'area non possono essere ampliate a scapito delle coltivazioni agricole e delle aree naturalistiche; sono consentite la trasformazione nel senso della naturalizzazione forestale, e la riconversione a coltivazioni agrarie tradizionali.

8.2 Norme a tutela dei valori paesistici

Ai fini della conservazione dei valori paesistici, nell'intera area non sono consentiti gli interventi di seguito elencati:
– la costruzione di box esterni per uso autorimesse.

- la realizzazione di nuovi impianti aerei elettrici, telefonici comprensivi delle antenne di telefonia cellulare, ecc..
- la costruzione di nuovi impianti artigianali e industriali che presentino caratteristiche tipologiche e/o di materiali in contrasto con quelle esistenti nel sito.
- il deposito o l'abbandono di macchinari, materiali e rifiuti di qualsiasi genere.
- la demolizione o l'alterazione degli antichi muretti a secco di sostegno e di delimitazione dei terreni.
- la demolizione o l'alterazione delle antiche pavimentazioni a ciottoli della viabilità esistente.
- i movimenti di terra che possano alterare l'attuale morfologia del terreno.
- la distruzione o il danneggiamento dei massi erratici esistenti.
- l'installazione di cartelloni stradali pubblicitari di alcun tipo. Tale divieto vige anche per le fasce di rispetto della tangenziale e della Strada Provinciale n. 142 confinanti con l'ambito di che trattasi.
- In tutti gli interventi sui fabbricati esistenti e nelle nuove edificazioni si devono prevedere ed eseguire le opere di sistemazione e modellazione del terreno necessarie a raccordare adeguatamente i manufatti con le aree circostanti. Si dovrà inoltre piantumare il terreno con prato o adeguate specie vegetali.

I progetti dei nuovi fabbricati e degli interventi sui fabbricati esistenti, che comportino opere superiori alla semplice manutenzione ordinaria ed alle opere interne, devono essere integrati da uno studio di inserimento paesaggistico delle opere previste, completo di documentazione fotografica dello stato di fatto e di elaborati grafici delle parti in progetto.
Gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere vincolante da parte della Commissione Locale del Paesaggio, istituita dalla L.R. n. 32 del 01/12/2008 e s.m.i..

8.3 Specie vegetali

Le specie vegetali da utilizzare per le cortine e per le piantumazioni decorative dei cortili, dovranno essere scelte tra quelle autoctone.
Le cortine vegetali di mascheratura potranno essere interrotte in corrispondenza degli accessi ai fondi esistenti, o laddove si rendesse necessario aprire nuovi accessi.

8.4 Uso dei materiali, forme e caratteri costruttivi degli edifici

I materiali da utilizzare, le forme ed i caratteri costruttivi in generale degli edifici, devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti ed all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura, che devono essere omogenei rispetto a quelli locali di tradizione storica, secondo le schede tipologiche allegate, con esclusione assoluta di rivestimenti, trattamenti, materiali, colori che producano l'emergenza percettiva dell'edificio dal contesto.
Materiali. Gli interventi dovranno essere realizzati unicamente con l'impiego di materiali tradizionali:
- le murature nuove dovranno essere realizzate preferibilmente in pietrame a vista, con impiego di pietre squadrate d'angolo e ciottoli e pietrame legati con malta di calce bianca, oppure in mattone pieno di recupero faccia vista (nel caso di edifici contigui a edifici preesistenti realizzati con mattone faccia vista);
- nel caso di interventi su edifici esistenti che presentino murature in pietra a vista, le integrazioni ed i completamenti devono essere realizzati con identico tipo di muratura.

Analogamente, saranno impiegati mattoni di recupero a faccia vista nel caso di integrazione e completamenti di edifici in cui sia utilizzato detto materiale.

- le pietre da utilizzarsi nei vari elementi strutturali o decorativi, tipo mensole, cornici, basamenti, ecc., devono essere di tipo tradizionale: granito o beola, e devono provenire da cave piemontesi. La lavorazione delle superfici deve essere a bocciarda grossa e preferibilmente spuntatura a mano.
- gli intonaci dovranno essere a base di calce ed in totale assenza di cemento.
- le coperture dovranno essere realizzate utilizzando coppi antichi di recupero, o coppi fatti a mano delle stesse dimensioni, tipo e colore di quelli tradizionali. I coppi antichizzati sono accettabili esclusivamente se analoghi a quelli antichi per dimensioni, tipo, colore ed effetto estetico in generale, a giudizio della Commissione Edilizia.
- le strutture dei tetti e dei balconi dovranno essere realizzate in legno asciato, opportunamente trattato e antichizzato con l'impiego di oli e cere mordenzati.
- I serramenti ed i parapetti dei balconi (lobbie) dovranno essere realizzati in legno, opportunamente trattato e antichizzato con l'impiego di oli e cere mordenzati.
- Per i parapetti dei balconi (lobbie) è ammesso l'utilizzo temporaneo di mezzi di protezione quali reti o altro, purchè ben integrati nel contesto, nel caso si preveda l'esistenza di situazioni di pericolo oggettivo, quali la presenza di bambini piccoli , persone anziane o disabili.
- Le chiusure esterne dovranno essere realizzate con antoni in tavole di legno, opportunamente trattato e antichizzato con l'impiego di oli e cere mordenzati. I vuoti dei fienili, casseri, ecc, potranno essere chiusi con soli serramenti vetrati, come sopra indicato. Non sono consentiti gli avvolgibili.
- le pavimentazioni degli spazi aperti dovranno essere realizzate in terra battuta, o in ciottoli di fiume non legati con malta come indicato per le pavimentazioni stradali; i marciapiede potranno essere realizzati in lastre di beola squadrate e piccozzate a mano.
- la tinteggiatura delle parti intonacate potrà' essere realizzata esclusivamente con prodotti a calce. Sono vietati gli intonaci plastici e le strollature.
- i canali di gronda, i pluviali, le scossaline e le altre opere da lattoniere dovranno essere realizzata in lamiera di rame o piombo (raccordi);
- non è consentito l'uso di opere in acciaio, alluminio, pvc, o altri materiali moderni per parapetti, cancelli, cancellate, serramenti ed altri particolari costruttivi di finitura.
- non è consentito l'uso di materiali di rivestimento tipo piastrelle o lastre di pietra, né di materiali tipo falso legno, falsi mattoni, falsa pietra.
- non è consentito il mantenimento a vista di materiali destinati ad essere ricoperti, tipo blocchi di cemento, laterizi e mattoni, calcestruzzo armato.

Limitatamente ai nuovi fabbricati agricoli ubicati nelle aree di espansione delle infrastrutture agricole di cui al punto 7.5, si può derogare dalle presenti norme relative ai materiali di copertura, purché le costruzioni siano eseguite nel rispetto delle indicazioni contenute nel Piano.

Forme degli edifici. Nel caso di nuova edificazione o di ampliamento di fabbricati esistenti, si dovranno adottare per gli stessi forme e proporzioni omogenee rispetto agli edifici locali di tradizione storica.

8.5 Recinzioni

Sulle recinzioni esistenti è consentita la sola manutenzione ordinaria.
In caso di rifacimento di recinzioni esistenti è obbligatoria la loro sostituzione con recinzione in legno con montanti infissi direttamente nel terreno, con cancelli dello stesso disegno.
Sono consentite nuove delimitazioni degli spazi destinati allo stazionamento ed al pascolo degli animali, con l'impiego di steccati in legno del tipo su indicato.
Sono consentiti nuovi steccati per la delimitazione degli spazi destinati agli animali da cortile, con l'impiego di steccati in legno, con cancelli dello stesso disegno.
Sono consentite le delimitazioni delle aree a pascolo con fili elettrificati.
Non e' consentita la costruzione di nuove recinzioni di altro tipo, né di delimitazioni in rete metallica.
In caso di interventi sugli edifici del tipo di cui ai punti 6.1.2 – 6.1.3 – 6.1.4 – 6.1.5, e di cambi di destinazione d'uso, è obbligatoria la sostituzione delle recinzioni non compatibili con il modello sopra indicato.

8.6 Colori

I colori degli intonaci devono essere a base di terre naturali; queste potranno variare per intensità e tonalità.
Non è ammesso l'utilizzo del colore bianco, se non come decorazione tipo cornici delle aperture e fasce marcapiano.
Nelle incorniciature sono altresì ammessi colori d'accento, limitati a bordi e filetti.
La libertà della scelta del colore è limitata solo dalla non ripetitività della tinta delle facciate contigue.
I materiali da utilizzare dovranno essere a base di calce, e dovranno essere stesi a velature successive semitrasparenti, in modo da ottenere un effetto non pennellato.
Le parti in legno dovranno essere trattate con prodotti a base di oli naturali o cere, mordenzate nel colore noce scuro. Non sono ammessi prodotti filmogeni né che presentino un effetto lucido.
Le parti in ferro potranno essere trattate con olio bruciato o petrolio, oppure essere verniciate con prodotti ferromicecei di aspetto opaco.

8.7 Scavi in zone di interesse storico e architettonico

Considerando l'interesse archeologico delle aree storiche della Corte di Baraggiola e di San Michele, i lavori di scavo inerenti le fondazioni, le fognature, le opere di urbanizzazione, gli impianti e tutti gli scavi in genere, ricadenti nella aree di interesse storico e architettonico su cui insistono le chiese di San Michele e di San Nicola devono essere assistiti da personale competente accreditato presso la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo delle Antichità Egizie.

8.8 Viabilità e parcheggi

Le pavimentazioni ad acciottolato esistenti dovranno essere sottoposte ad opere di manutenzione e di restauro. Le parti mancanti dovranno essere ricostruite.
Le pavimentazioni stradali dovranno essere realizzate esclusivamente con: 1) terra stabilizzata; 2) acciottolato tradizionale su fondazione in terra e sabbia; 3) materiali ecologici tipo bio strasse. Nel caso in cui vengano ripristinati i ciottoli gli stessi dovranno avere una pezzatura ed una qualità di materiale e di posa identiche a quelle tradizionali.
Le scarpate e le banchine dovranno essere modellate ed inerbite.
I muri di sostegno dovranno essere realizzati con pietrame a secco di tipo identico a quello esistente.
I ponti e le passerelle sui corsi d'acqua, sia pedonali che carrabili, dovranno essere realizzate in legno.
Gli scoli dei fossi sottopassanti la sede stradale dovranno essere coperti con lastroni di pietra a spacco di tipo identico a quelli esistenti.
I fossi dovranno essere inerbiti e/o consolidati con tecniche di ingegneria naturalistica.
Le traverse superficiali per lo scolo delle acque dovranno essere realizzate in legno.
Le aree di parcheggio potranno essere pavimentate con materiali identici a quelli indicati per le pavimentazioni stradali oppure, nel caso di parcheggi posti all'interno di aree prative, con l'impiego di pavimentazione erbosa armata a scomparsa a nido d'ape.
Le aree di parcheggio dovranno essere di limitate dimensioni e frammezzate e contornate con arbusti ed alberature del tipo indicato nelle tabelle allegate, al fine di mascherare alla vista le auto posteggiate.
L'accesso dei veicoli a motore dovrà essere regolamentato e segnalato. Le strade saranno così classificate:
- strade ad accesso libero;
- strade ad accesso limitato ai mezzi agricoli e di servizio;

La viabilità ad accesso libero disporrà di segnali stradali di tipo unificato.
Tutte le strade saranno dotate di segnaletica per l'orientamento e l'indicazione dei percorsi consigliati. Detta segnaletica dovrà essere realizzata in legno ed altri materiali naturali.
In particolari circostanze, il Sindaco può autorizzare la liberalizzazione d'uso delle strade ad accesso limitato.
Le strade di accesso libero dovranno essere munite di appositi dossi, da realizzare in legno o con blocchetti di pietra, con funzione di dissuasori al fine della riduzione della velocità degli autoveicoli.
Le strade interpoderali esistenti e le aree di parcheggio pubblico indicate negli elabora di piano saranno acquisite tramite esproprio, oppure verranno perfezionati accordi bonari per la cessione delle aree all'Amministrazione Comunale alla quale spetterà la manutenzione delle stesse.

8.9 Percorsi attrezzati interdetti alle auto

All'interno dell'area è consentita la realizzazione di percorsi attrezzati del seguente tipo:
percorsi a cavallo
- piste ciclabili;
- sentieri autoguidati (con supporto segnaletico o cartaceo) botanico-naturalistico-geologico
- percorsi per birdwatching;
- percorsi naturalistici per disabili;
- percorsi ginnici – percorsi vita

e della relativa attrezzatura e segnaletica, da realizzare in legno e materiali naturali.

8.10 Edifici e beni sottoposti a speciale vincolo

Quanto stabilito nei precedenti punti è da considerarsi vincolante salvo le diverse prescrizioni che dovessero provenire dalle Autorità competenti.

9. Durata del Piano Particolareggiato e norme da applicarsi alla sua scadenza.

Il Piano Particolareggiato ha la durata di anni 10 (dal 09/10/2008 data di pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione della Giunta Regionale n. 29-9696 del 30/09/2008 di approvazione del piano).
Alla scadenza del Piano Particolareggiato, si applicheranno comunque le precedenti norme, e tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle Schede tipologiche (ST), delle Schede degli interventi (SI) e delle Tavole di indirizzo paesaggistico (TI) del Piano Particolareggiato e previa acquisizione del parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio, istituita dalla L.R. n. 32 del 01/12/2008 e s.m.i..

Art. 30 – Area normativa Attività agraria.

1. Definizione

L'area normativa comprende ambiti da dedicare alle pratiche agrarie.

2. Obiettivi

Obiettivi generali del Piano sono:
- Consolidamento e qualificazione delle attività agricole;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
- Promozione di attività agrituristiche e di sviluppo sostenibile legate al tempo libero, alla cultura, allo sport e alla salute;
- Promozione di attività florovivaistiche.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

L'area normativa è destinata alle attività agricole.

E' ammessa la realizzazione di struttura ed attrezzature per l'allevamento ed il ricovero di animali da compagnia (cani, cavalli, ecc..).

Per gli edifici esistenti non utilizzati dalle attività agricole sono ammesse le destinazioni: Residenza, Attività di servizi e di interesse pubblico

All'interno di tali aree possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizi nel rispetto della specifica normativa vigente in materia nonché nel rispetto dei commi successivi.

5. Interventi sul suolo

Sono vietati interventi di **movimentazione del suolo** e modificazione delle quote.

Le **recinzioni** ammesse nelle aree agricole esclusi i lotti di diretta pertinenza degli edifici, non devono superare l'altezza di mt. 2,00 e devono essere costituite unicamente da rete metallica con pali infissi nel terreno; possono altresì essere costituite da siepi o sistemi cespugliati continui, nel rispetto del Regolamento Edilizio.

Le **piste forestali** dovranno essere realizzate nelle forme e nei modi previsti dal "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4" approvato con Decreto della Presidente della Giunta Regionale 15 febbraio 2010, n. 4/R.

Inoltre dovranno avere un fondo naturale o stabilizzato con inerte di cava, comunque privo di legante bituminoso.

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi di supporto all'attività di ospitalità agrituristica (piscina, tennis, ecc.) con il massimo rispetto della vegetazione esistente e senza alterare i profili del suolo.

Ogni intervento deve dedicare la massima cura al sistema esistente di scolo delle acque, integrando con azioni di manutenzione i fossi ed i manufatti esistenti.

Ogni intervento di realizzazione di edifici e impianti, comprese serre e impianti sportivi di supporto, deve essere accompagnato da azioni di inserimento paesistico, mediante la piantumazione di filari alberati e di arbusti su almeno tre lati.

Per **serre e tunnel**

Altezza:	massima al colmo 4,5 metri
Distanza dal confine stradale e dal confine (Ds e Dc):	minimo 10 metri.
Superficie massima copribile con serre o tunnel:	30%

La realizzazione di serre e tunnel è riservata ad imprenditori agricoli ai sensi della Legge 153/75, Legge 352/76, L.R. 27/75, L.R. 18/82.

6. Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per il lotto, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, fino ad un massimo di 25 mq. SUL nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7.

7. Interventi di nuova edificazione

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente per le attività agricole e per quelle ad essa legate ivi comprese le strutture ed attrezzature per l'allevamento ed il ricovero di animali da compagnia (cani, cavalli, ecc..), nel rispetto dell'articolo 25 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

Parametri

Rapporto di copertura:	massimo 35 % della SF.
Altezza massima:	metri 8
Distanza della costruzione dal confine:	minimo 10 mt.;
Distanza della costruzione dal confine stradale:	minimo 10 mt.;.
Distanza tra pareti finestrate:	minimo 10 mt.;

Distanza della stalla, allevamenti e ricovero per animali, da ogni più vicina area residenziale (come tale delimitata dal Piano): mt. 300 per suini
mt. 200 per ogni altro animale
mt. 50 da edifici residenziali rurali

La quantità edificatoria è legata alla dimensione ed alle colture aziendali.

La verifica dei parametri di cui sopra deve tenere conto anche dell'eventuali serre e tunnel.

8. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

Il trasferimenti della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri delle proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali in pubblica visione.

9. Parametri

Negli interventi di ampliamento e di nuova edificazione di abitazioni rurali devono essere rispettati i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

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

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente non può superare i 1.500 mc. per ogni azienda ed è computato al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui, ivi compresi quelli che insistono su terreni di comuni limitrofi.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire.

Art. 31 – Area normativa Attività estrattive.

1. Definizione

L'area normativa comprende l'ambito della concessione mineraria alla Cumiona per la cava di caolino. La concessione fu rilasciata con decreto distrettuale il 04/04/1967 e rinnovata dalla Regione Piemonte il 1-10-1997 per 15 anni a far data del 4 aprile 1997.

2. Obiettivi

Obiettivo del Piano è la qualificazione delle attività estrattive ed il successivo ripristino ambientale.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Trasformazione.

4. Destinazioni d'uso

L'area normativa è destinata alle attività estrattive.

5. Interventi sul suolo

Le **recinzioni** di sicurezza sono obbligatorie e sono accompagnate da sistemi verdi di mascheramento visuale.

Ogni intervento deve dedicare la massima cura al sistema esistente di scolo delle acque, integrando con azioni di manutenzione i fossi ed i manufatti esistenti.

6. Interventi di nuova edificazione

E' ammessa l'edificazione, con caratteri di provvisorietà, legati ai tempi di coltivazione della cava, di spazi per le attività di supporto (guardiania, spogliatoi, depositi) per un massimo di 500 mq. coperti.

Sono inoltre ammesse tettoie aperte per il ricovero di automezzi.

7. Ambito dichiarato di notevole interesse pubblico "Alta Valle del Sizzone".

In tale ambito, nel caso di interventi così come consentiti ai precedenti commi 5 e 6, si dovrà porre particolare attenzione alla fruizione dello stesso attraverso la conservazione dei percorsi naturalistici ed alla localizzazione di aree di sosta attrezzate.

8. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

Art. 32 – Area normativa Servizi pubblici e d'interesse pubblico.

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree per servizi esistenti e le ipotesi di intervento pubblico e private di interesse pubblico.

2. Obiettivi

Obiettivi generali del Piano sono:

– Miglioramento della dotazione complessiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

3. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso di dettaglio di ogni ambito è riportata con sigle sulla Planimetria delle regole del P.R.G.C., secondo la classificazione descritta all'articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A. al paragrafo "Attività di servizi".

Il Piano indica le aree dei servizi privati di interesse pubblico con apposito simbolo (lettera della destinazione d'uso di dettaglio cerchiata). Per tali ambiti è obiettivo del Piano la presenza del servizio e non l'acquisizione pubblica delle aree, che potrebbero pertanto rimangono di proprietà privata.

Le destinazioni specifiche d'uso di dettaglio hanno valore indicativo e possono variare in sede di attuazione del P.R.G.C. nell'ambito dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico; il passaggio tra una categoria e l'altra non costituisce variante al P.R.G.C. ma specificazione attuativa.

4. Interventi sul suolo

Nelle aree per attrezzature e servizi di interesse generale destinate a parcheggi pubblici può essere prevista la realizzazione anche di strutture turistiche e sono comunque ammessi gli edifici di supporto all'attività principale (spogliatoi, locali di ripostiglio, servizi igienici, strutture ristoro, strutture per svolgimento manifestazioni, ecc..).

recinzioni

Per nuove recinzioni sono ammesse cancellate o rete su zoccolatura con caratteristiche dimensionali e di materiali da definirsi in sede progettuale nel rispetto dell'ambito in cui sono inserite.

Le recinzioni esistenti possono essere oggetto di manutenzioni e parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche.

fabbricati accessori alle attività

I fabbricati accessori alle attività quali locali tecnici, autorimesse e tettoie devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:

- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
- fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri nel rispetto dei "parametri urbanistici ed edilizi" di cui al successivo comma 5.

I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto

Sono esclusi dalle verifiche di cui al successivo comma 5 "parametri urbanistici ed edilizi" i posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq. SUL/mq. SF per aree per attrezzature
Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 0,1 mq. SUL/mq. SF per spazi pubblici scoperti
Rapporto di copertura: massimo 50%
Altezza della costruzione: massimo 15 m (sistema territoriale della piana)
massimo 10 mt. con massimo due piani fuori terra (sistema territoriale delle colline)
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri.
Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri. È ammessa la costruzione in aderenza sul confine del lotto e/o della sagoma di tali testate cieche preesistenti all'interno delle testate medesime.
Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

Nelle aree di cui al presente articolo relativamente all'immobile di cui al **Presidio Ospedaliero** sono ammessi interventi sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti e nuove edificazioni, nel rispetto della normativa vigente in materia con particolare riferimento alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade nonché degli indici seguenti:
Rapporto di copertura: 50%
Indice di Utilizzazione Fondiaria: 1,2 mq. SUL/mq. SF;
Altezza della costruzione: 28 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra, volumi tecnici.

Nelle aree di cui al presente articolo relativamente all'immobile di cui all'**Oratorio Maschile di viale Dante** (foglio n. 17, particelle nn. 2179 e A) sono ammessi interventi di sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione,

demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto della normativa vigente in materia con particolare riferimento alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade nonché degli indici seguenti:

Rapporto di copertura: 50_%
Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0,6 mq. SUL/mq. SF;
Altezza della costruzione: 15 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra, volumi tecnici.

Nelle aree di cui al presente articolo relativamente all'immobile di cui **al foglio n. 18, particella n. 1289** sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto della normativa vigente in materia con particolare riferimento alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade nonché degli indici seguenti:

Rapporto di copertura: 60%
Indice di Utilizzazione Fondiaria: 1,2 mq. SUL/mq. SF;
Altezza della costruzione: 12 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra, volumi tecnici.

Gli interventi si attuano con progetti nel rispetto dei disposti del Decreto Legislativo n. 163 del 2006 preferibilmente estesi ad aree significative, comprendenti anche più stralci attuativi, per definire l'assetto di insieme, le connessioni e gli elementi di continuità nel sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e delle aree pubbliche.

Su aree di proprietà privata gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione che definisca: caratteristiche del servizio di interesse pubblico, modalità di fruizione pubblica delle aree, dei percorsi e dei servizi; durata del servizio.

6. Modalità di attuazione

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'articolo 51 della L.R. 56/77 e all'articolo 5 "Parametri urbanistici – Definizioni" delle N.T.A., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, così pure possono essere realizzate le attrezzature e infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica, gas e telefono (fissa e mobile), anche su aree ad esse non specificatamente destinate in base al fabbisogno proprio del servizio erogato, anche senza rispetto delle prescrizioni degli indici urbanistici di zona del P.R.G.C., ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati:

- a livello stradale, e si dovrà provvedere alla piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 25 mq. di area a parcheggio;
- a 1÷2 piani sotto il livello stradale; e la copertura dovrà essere ultimata con pavimentazione piana eventualmente destinata pure essa a parcheggio.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati anche da privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio di permessi di costruire: in tal caso apposita convenzione dovrà regolarne la realizzazione e gestione.

La loro realizzazione potrà avvenire anche con concessione gratuita per uso pubblico del parcheggio a livello stradale, mentre le autorimesse sottostanti potranno essere di proprietà privata.

7. Vincoli sovraordinati

vincolo paesaggistico
Per interventi su aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i., dovranno essere preliminarmente, se del caso, acquisite le opportune autorizzazioni nel rispetto della normativa medesima.

beni culturali
Per qualsiasi tipo di intervento su immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i. dovrà essere preliminarmente acquisito l'idoneo parere nel rispetto dalla predetta normativa.

vincolo idrogeologico
Per interventi su aree assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e L.R. 45/89, dovrà essere richiesta ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale – sia permanente che temporaneo - nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti.

Art. 33 – Area normativa Mobilità: viabilità e fasce di rispetto.

1. Definizione

L'area normativa comprende la viabilità e le infrastrutture per la mobilità principale esistenti e di progetto e le relative fasce di rispetto indicate nelle Tavole Planimetria delle regole in scala 1:2000, nonché nella Tav. P.6 "Viabilità".

Per le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali, qualora non individuati in cartografia di Piano, si applica la normativa prevista all'articolo 27 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. e dal D.Lgs n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i. "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:
– Realizzazione del sistema principale di circolazione esterna;
– Miglioramento degli scambi tra rete viaria principale e rete locale;

La realizzazione del sistema principale di circolazione è propedeutica agli interventi di riqualificazione degli assi, entro i centri abitati, con flussi diminuiti.

3. Prescrizioni generali

Le tavole di Piano Planimetrie delle regole e nella Tav. P.6 "Viabilità" indicano:
- le aree per la viabilità;
- i percorsi ciclopedonali di maggiore interesse territoriale;
- la viabilità minore di progetto;
- la fascia di rispetto a tutela della viabilità principale esistenti e di progetto.

Le aree per la viabilità comprendono gli spazi da dedicare alla circolazione veicolare.

In sede di progettazione tali aree possono subire, *per motivate esigenze,* lievi modificazioni finalizzate agli obiettivi dell'infrastruttura. Tali modificazioni non costituiscono variante al P.R.G.C..

I percorsi pedonali e ciclabili individuati indicano la rete principale; il percorso definitivo dovrà essere definito in sede di progettazione.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere concordate con gli Uffici competenti in maniera preliminare, tenendo conto dei fabbisogni documentati.

Per quanto riguarda le **recinzioni:**

- se localizzate lungo il limite delle fasce di rispetto**,** devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle singole aree normative;
- se localizzate all'interno delle fasce di rispetto, lungo strade esistenti, devono essere posizionate ad almeno 1,50 mt dalla strada esistente, devono essere costituite da cordolo

– avente altezza massima 0,20 mt di e soprastante cancellata a giorno/rete metallica con altezza massima 1,30 mt o rete metallica e pali infissi nel terreno avente altezza massima 1,50 mt, e devono essere realizzate a titolo precario con un atto nella quale il proprietario si impegna alla completa rimozione a propria cura e spese entro 30 giorni dalla semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale;

– se localizzate all'interno delle fasce di rispetto, lungo strade non esistenti ma previste nel P.R.G.C., devono essere costituite da cordolo avente altezza massima 0,20 mt di e soprastante cancellata a giorno/rete metallica con altezza massima 1,30 mt o rete metallica e pali infissi nel terreno avente altezza massima 1,50 mt, e devono essere realizzate a titolo precario con un atto nella quale il proprietario si impegna alla completa rimozione a propria cura e spese entro 30 giorni dalla semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

La formazione di qualsiasi tipologia di recinzione, è consentita previo parere degli organi competenti secondo le prescrizioni previste per l'AN di riferimento.

4. Fascia di rispetto

Il "Regolamento del nuovo Codice della Strada" approvato con D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i. stabilisce le fasce di rispetto minime da rispettare in funzione della classificazione delle strade e del perimetro del centro abitato.

All'**interno del centro abitato** l'arretramento minimo per l'edificazione è pari a mt. 5,00.

All'**esterno del centro abitato** per le tipologie di strada:

– *"A – Autostrada"* le relative fasce di rispetto minime, così come individuate nella Tav. P.6 "Viabilità", sono pari a mt. 60,00;

– *"C – Strada Extraurbane secondarie: strada ad un'unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine"* le relative fasce di rispetto minime, così come individuate nella Tav. P.6 "Viabilità", sono pari a mt. 30,00 per le zone non edificabili e mt. 10,00 per le zone edificabili o trasformabili; ad eccezione per l'ambito ricadente nel P.I.P.–Piano per gli Insediamenti Produttivi- ubicato in Località Cascina Beatrice ove le fasce di rispetto sono pari a mt. 30,00 per le zone non edificabili e mt. 20,00 per le zone edificabili o trasformabili.

– ~~*"F – Strada Extraurbane locale"* nelle quali ricadono tutte le rimanenti strade presenti nel territorio comunale esterne al centro abitato, le relative fasce di rispetto sono pari a mt. 20,00 per le zone non edificabili e mt. 10,00 per le zone edificabili o trasformabili.~~

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova edificazione ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale.

All'interno della fascia di rispetto sono ammesse le stazioni di servizio, e le attrezzature connesse alla mobilità quali le pensiline per la fermata degli autobus, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e di uso pubblico, nonché gli interventi ammessi dall'articolo 27 e dall'articolo 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., ed infine impianti ed infrastrutture

– ***"F – Strada Extraurbane locale"*** **nelle quali ricadono tutte le rimanenti strade presenti nel territorio comunale esterne al centro abitato, le relative fasce di rispetto (alcune delle quali a titolo esemplificativo cartografate) sono pari a mt. 20,00 per le zone non edificabili e mt. 10,00 per le zone edificabili o trasformabili.**

per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono ammessi anche la realizzazione di corsie di servizio e attrezzature stradali.

Il progetto preliminare dell'infrastruttura precisa gli assetti per le aree della fascia di rispetto non occupati dalla viabilità.

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione dei nastri stradali possono essere computate, ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti regolarmente assentiti di proprietà privata nelle fasce di rispetto stradale, sono ammessi i seguenti interventi come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:
manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria e demolizione ed aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

6. Distributori carburante

All'interno delle fasce di rispetto stradali possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio nel rispetto della specifica normativa vigente in materia.

Ogni impianto può realizzare edifici per un massimo di 300 mq. SUL per attività connesse, officine di lavaggio o riparazione. Attività commerciali e pubblici esercizi non possono superare la quota del 30% della SUL totale.

Ogni intervento di edificazione e di adeguamento degli edifici esistenti è subordinato a convenzione.

7. Modalità di attuazione

Gli interventi infrastrutturali si attuano con progetti comprendenti anche più stralci attuativi, per definire l'assetto dell'insieme dell'infrastruttura e le connessioni e gli elementi di continuità con le aree circostanti.

Art. 34 – Area normativa Impianti ferroviari e relative fasce di rispetto.

1. Definizione

L'Area Normativa comprende le aree per le infrastrutture ferroviarie esistenti confermate e di progetto, secondo le indicazioni della Planimetria delle regole e nelle Tavole dei vincoli sovraordinati.

2. Obiettivi

Obiettivo generale del Piano è garantire le aree per il funzionamento del servizio ferroviario.

3. Prescrizioni generali

L'intervento nelle aree ferroviarie è riservato alle società competenti.

4. Vincoli e tutele

Lungo la tratta Novara/Domodossola individuata dall'articolo 5.8 del PTP quale "tracciato ferroviario con prevenzione d'incremento del traffico merci (in connessione con il progetto elvetico ALPTRANSIT) non sono ammesse deroghe alla fascia di rispetto minima di 30 mt. a partire dalla rotaia più esterna in caso di costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.

La fascia di rispetto individuata nelle Tav. A.5 "Vincoli Sovraordinati" (ambito nord: A.5.1 e ambito sud: A.5.2) indicano le aree interessate da inedificabilità per la vicinanza all'infrastruttura; tali aree possono essere interessate da opere di sistemazione ambientale o usi di supporto compatibili.

5. Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie previste nei Piani Regolatori, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Le nuove edificazioni di iniziativa privata e pubblica, fatta eccezione per Ferrovie dello Stato devono rispettare il limite di in edificabilità secondo il D.P.R. 753/80, articolo 49 *dal limite della zona di occupazione* dalla rotaia più *vicina corrispondente ad una distanza di m. 30 da misurarsi in proiezione orizzontale*, fatta salva la facoltà di autorizzare da parte delle FF.SS. di ridurre tale distanza secondo i disposti di cui al sopra citato D.P.R. 753/80.

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti possono essere computate, ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe.

Art. 35 – Area normativa Tutela idrogeologica.

1. Definizione

L'area normativa comprende gli ambiti perimetrali sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13/02/1933 n. 215.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono la realizzazione degli interventi di tutela, riassetto e riequilibrio idrogeologico.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.

4. Prescrizioni generali

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

5. Interventi sul suolo

Ogni intervento è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del Piano, al rilascio di titolo abilitativo secondo i disposti della Legge Regionale n. 45 del 09/08/1989.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione del titolo abilitativo di cui al comma precedente, così come la presentazione di Segnalazione, Denuncia e Comunicazione.

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Non è concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

Art. 36 – Fasce di rispetto.

1. Definizione

Le presenti norme sono comuni per ogni Area Normativa del Piano che risultano essere ubicate in prossimità di:
- impianti di depurazione delle acque di rifiuto;
- aree cimiteriali;
- corsi d'acqua;
- opere di presa di acquedotti;
- fontanili.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono la realizzazione di una zona a tutela e protezione delle aree/impianti.

3. Prescrizioni generali

Le tavole del Piano individuano con apposita simbologia le fasce di rispetto di cui al presente articolo.

Le **recinzioni** ammesse nelle Fasce di Rispetto, a titolo precario con atto di impegno unilaterale, devono essere costituite da uno zoccolo avente altezza massima mt. 0,20 dal piano naturale di campagna e soprastante posa di rete metallica o cancellata in ferro avente un'altezza massima di mt. 1,30; possono altresì essere costituite da siepi o sistemi cespugliati continui; sono consentite recinzioni con allineamenti e caratteristiche dimensionali e tipologiche analoghe alle preesistenze per lotti di diretta pertinenza degli edifici.

Le recinzioni da realizzare in prossimità di acque pubbliche dovranno rispettare i disposti di cui al Regio Decreto n. 523 del 25/07/1904.

4. Indirizzi di intervento territoriali

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti possono essere computate, ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe, nei limiti da esso prescritti.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

5. Interventi sul suolo

5.1 Nelle zone di rispetto degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto:

è vietata qualunque edificazione, sono consenti unicamente parcheggi pubblici e sistemazioni a verde .

5.2 Nelle zone di rispetto dei cimiteri:

- così come definite dal Piano ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni, devono avere profondità non inferiore a metri 150, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree;
- la profondità delle fasce di rispetto cimiteriale, anche in difformità dalla rappresentazioni cartografiche riportate sulle tavole di Piano, è fissata in mt. 150 ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.. Eventuali riduzioni di detta area, approvate nelle forme di legge, saranno direttamente applicabili costituendo automaticamente variante al Piano.

5.3 Nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua:

- lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, indicata sulla cartografia di sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a corredo del P.R.G.C..

5.4 Nelle zone di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto:

Ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n.236 del 24/5/88, modificati dall'art. 21 del D.L. n. 152 del 11/05/99 per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate sulle tavole di Piano sono state individuate gli ambiti comprendenti l'area di tutela assoluta e l'area di rispetto ristretta valgono le seguenti norme:

- La zona di tutela assoluta e' costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
e) aree cimiteriali;
f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
h) gestione di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
m) pozzi perdenti;
n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per ogni punto di captazione l'Ente gestore del servizio idrico ha definito puntualmente le zone di tutela.

5.5 Nelle zone di rispetto dei fontanili Galeazza e Sciana:

- ~~Per una fascia di 20 mt attorno alla "testa" e dei primi 100 mt di percorso non è consentita alcuna edificazione.~~
- **Per una fascia di 20 mt attorno alla "testa" e dei primi 100 metri di percorso non è consentita alcuna edificazione ed è vietata qualsiasi manomissione e alterazione della morfologia del fontanile e l'estirpazione o riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da promuovere interventi di manutenzione dei fontanili e di gestione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale**.

6. Interventi nelle fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, sono altresì ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Non è concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

~~Per le sole fasce di rispetto **dei corsi d'acqua**: è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.~~

Art. 37 – Rete ecologica.

1. Definizione

Le presenti norme sono comuni per ogni Area Normativa del Piano che risultano essere percorse dalla rete ecologica come stabilita dall'art. 2.8 del P.T.P.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente per uno sviluppo compatibile del territorio.

3. Prescrizioni generali

~~Le tavole del Piano individuano con apposita simbologia le reti ecologiche.~~

~~Negli azzonamenti di cui alle aree normative consolidate, ove è consentito l'ampliamento delle preesistenze ed il completamento urbanistico, la progettazione deve ispirarsi ad un efficace inserimento della stessa nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, prevedendo:~~

- ~~spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;~~
- ~~aree verdi che tengano conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area, che privilegino la vegetazione autoctona e assicurino continuità con il territorio circostante;~~
- ~~minimizzazione degli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (impermeabilizzazione del suolo, modifica delle aree di drenaggio ecc.).~~

~~Nelle aree individuate dal Piano quali " art. 27 – Area normativa Ambiti boscati"; "art. 28 – Area normativa Agricola di interesse paesistico"; " art. 30 – Area normativa Attività agraria" – delle N.T.A. è vietata ogni nuova edificazione.~~

Le tavole del Piano individuano con apposita simbologia le reti ecologiche. Nelle aree di cui sopra è vietata ogni nuova edificazione fatte salve le aree normative consolidate, i nuclei di antico impianto ed i nuclei cascinali.
Negli azzonamenti di cui alle aree normative consolidate, i nuclei di antico impianto ed i nuclei cascinali, ove è consentito l'ampliamento delle preesistenze ed il completamento urbanistico, la progettazione deve ispirarsi ad un efficace inserimento della stessa nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, prevedendo:

- **spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;**
- **aree verdi che tengano conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area, che privilegino la vegetazione autoctona e assicurino continuità con il territorio circostante;**
- **minimizzazione degli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (impermeabilizzazione del suolo, modifica delle aree di drenaggio, ecc.);**
- **le aree di pertinenza devono essere mantenute a verde, realizzando spazi coerenti con il paesaggio circostante, le aree parcheggio devono essere realizzate con materiali drenanti, non devono essere ammesse nuove superfici in asfalto e le recinzioni devono essere realizzate con l'impiego di elementi permeabili, in modo da garantire le condizioni di continuità della rete ecologica**.

Art. 38 – Area normativa orti, giardini e verde privato.

1. Definizione

L'area normativa comprendente gli ambiti caratterizzati da impianti arborei legati ed edifici.

2. Obiettivi

Obiettivi del piano sono:

tutela e valorizzazione dei giardini esistenti, consolidandone la dimensione e rafforzandone la funzione paesistica.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

La destinazione è verde privato.

5. Interventi sul suolo

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi (piscina, tennis, ecc.) con il massimo rispetto della vegetazione esistente e senza alterare i profili del suolo.

Sono ammesse nuove recinzioni a delimitazione dei confini di proprietà, con altezza massima mt. 2,00 e costituite da cordolo pieno avente altezza massima mt. 0,50 e soprastante cancellata a giorno o rete metallica. All'interno delle aree a verde è ammessa unicamente la suddivisione con siepi.

E' ammessa la realizzazione di posti auto scoperti, con il massimo rispetto della vegetazione esistente.

6. Interventi su manufatti

Sui manufatti esistenti (muri, recinzioni, ecc.) sono ammessi interventi di manutenzione e ripristino.

7. Modalità di intervento per gli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

Titolo V – Le modificazioni edilizie.

Art. 39 – Classificazione degli edifici di interesse storico – testimoniale dei nuclei di antico impianto.

1. Principi delle regole per interventi sugli edifici esistenti

Gli interventi sugli edifici dei nuclei di antico impianto sono regolati in modo puntuale, per categorie e parti di edifici.

2. Categorie degli edifici e Modificazioni edilizie

Le categorie degli edifici sono:

- Edifici vincolati per il particolare interesse pubblico, con Modificazione edilizia 1; edifici vincolati per il particolare valore testimoniale e l'interesse pubblico alla tutela;
- Edifici di particolare rilevanza storica, con Modificazione edilizia 2; palazzi e ville da tutelare e valorizzare per i caratteri ancora visibili;
- Edifici di valore storico – documentario, con Modificazione edilizia 3; edifici segnalati per collocazione urbana e caratteri propri;
- Edifici di valore storico – documentario da adeguare, con Modificazione edilizia 4; edifici segnalati per collocazione urbana e caratteri propri da adeguare;
- Edifici di interesse documentario da adeguare, con Modificazione edilizia 5;edifici che, per collocazione urbana, sono passibili di interventi finalizzati al recupero del piano terra per attività commerciali ed al servizio della città;
- Edifici recenti o privi di interesse documentario, con Modificazione edilizia 6; edifici storici che per le successive modificazioni hanno perso i caratteri di interesse documentario; edifici recenti in ambiente storico;
- Edifici recenti con configurazione estranea all'ambiente urbano con Modificazione edilizia 7; edifici recenti con proporzioni estranee all'ambiente storico; edifici storici pesantemente modificati;
- Chiese, con Modificazione edilizia 1; edifici di particolare valore testimoniale e di interesse pubblico da tutelare;
- Edifici con destinazione propria, di particolare rilevanza storica, con Modificazione edilizia 2; edifici, palazzi e ville da tutelare e valorizzare per i caratteri ancora visibili;

3. Parti degli edifici

Le parti degli edifici sono così definite:

Fronte degli edifici verso spazi pubblici, comprende le fronti e le coperture (orditura, falde, abbaini, camini e altri elementi accessori) prospettanti su spazio pubblico ad eccezione del piano terra;

Piano terra del fronte degli edifici verso spazi pubblici; comprende anche gli androni di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato;

Fronte degli edifici verso spazi privati comprende le fronti interne, i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, abbaini);

Interno dei corpi di fabbrica; comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne.

4. Contenuti delle Modificazioni edilizie

	Fronte verso spazi pubblici	Fronte (P.Terra) verso spazi pubblici	Fronti interni	Corpo di fabbrica
Modificazione edilizia 1	Restauro	Restauro	Restauro	Restauro
Modificazione edilizia 2	Restauro	Restauro	Risanamento conservativo	Risanamento conservativo
Modificazione edilizia 3	Risanamento conservativo	Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia A	Ristrutturazione edilizia A
Modificazione edilizia 4	Risanamento conservativo	Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia A	Ristrutturazione edilizia B
Modificazione edilizia 5	Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia A	Ristrutturazione edilizia A	Ristrutturazione edilizia B
Modificazione edilizia 6	Ristrutturazione edilizia A	Ristrutturazione edilizia A	Ristrutturazione edilizia B	Ristrutturazione edilizia B
Modificazione edilizia 7	Ristrutturazione edilizia B	Ristrutturazione edilizia B	Ristrutturazione edilizia B	Ristrutturazione edilizia B

5. Definizione dettagliata degli interventi

Le definizioni dettagliate degli interventi edilizi di base sono quelle riportate nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27/04/1984.

Per quanto riguarda gli interventi di "Ristrutturazione edilizia A", e "Ristrutturazione edilizia B", si prescrive un accurato rilievo anche fotografico, delle caratteristiche costruttive presenti, con individuazione degli elementi testimoniali, quali le tipologie delle murature (pietrame, ciottoli, mattoni a vista, tipo di intonaci ecc.), la presenza di solai di legno, di elementi lapidei (davanzali, soglie, cornici ecc.), di elementi decorativi (stucchi, cornici, affreschi, fasce decorative, ferri battuti ecc.) che costituiscono testimonianza dell'originaria tipologia, anche se manomessa. Gli interventi dovranno essere valutati ed adattati al mantenimento di tali elementi testimoniali.

Per quanto riguarda gli interventi di "Ristrutturazione edilizia A", e "Ristrutturazione edilizia B" nella "Modificazione edilizia 6" è altresì consentita, nei casi di documentate condizioni di degrado strutturale, funzionale o igienico/ambientale, la "demolizione e ricostruzione" come da allineamenti, sagoma e sedime preesistenti ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001,

nell'ambito delle proprie aree pertinenziali, se classificate quali "cortili", la formazione di porticati o volumi a un solo piano destinati esclusivamente ai collegamenti esterni ed agli accessi ai negozi fino ad un massimo del 35% degli spazi scoperti dei "cortili" esistenti così come ~~individuati in colore grigio nella Tav. P.2 "Planimetria delle modificazioni fisiche dei nucleo cittadino di antico impianto" e nella tavola P.4 "Planimetria delle modificazioni fisiche dei nuclei antichi frazionali"~~ mentre per le corti da riqualificare individuate in colore azzurro sulla stessa tavola sono ammessi unicamente gli interventi previsti al punto 6.1 dell'articolo "19 – Area Normativa Nuclei di Antico Impianto" punto n. 6 delle N.T.A.. Tali manufatti devono per le caratteristiche costruttive ed i materiali previsti, salvaguardare i caratteri edilizi esistenti ed armonizzarsi con i medesimi.

individuati in colore grigio nella Tav. P.2 "Planimetria delle modificazioni edilizie dei nucleo cittadino di antico impianto" e nella tavola P.4 "Planimetria delle modificazioni edilizie dei nuclei antichi frazionali"

6. Contenuti specifici delle Modificazioni edilizie

Al piano terreno dei fronti verso spazi pubblici e corti passanti ove è consentita la Ristrutturazione edilizia, la realizzazione di tamponamenti o nuove aperture potranno essere attuati solo qualora non comportino modifiche ai rapporti pieni/vuoti dei prospetti ed è ammessa esclusivamente con un progetto di insieme per il riordino dell'intero fronte, con il confronto degli allineamenti e delle proporzioni con i fronti contigui.

Verso spazi pubblici è vietata la realizzazione di aperture per locali dedicati al ricovero di autovetture.

Negli interventi di Ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di soppalchi e l'incremento della SUL esistente solo all'interno della sagoma volumetrica esistente.

Al fine del riuso residenziale degli edifici di supporto un tempo relativi alle attività agricole (stalle, fienili, casseri), purché in muratura, individuati dal Piano con apposito perimetro di edificio ma sprovvisti di una propria classificazione di Modificazione edilizia sono modificabili con interventi di Ristrutturazione edilizia B nella quale è da ricomprendersi la "demolizione e ricostruzione" ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 come da allineamenti, sagoma e sedime preesistenti; è altresì ammesso l'incremento della SUL attraverso la realizzazione di nuove solette o soppalchi esclusivamente entro la sagoma dell'edificio esistente a condizione che non producano un manufatto in parte o del tutto diverso; contestualmente ad interventi sulla copertura, ove è ammessa la Ristrutturazione edilizia di tipo B, è possibile spostare la quota della gronda di cm. 20 unicamente per la realizzazione di consolidamenti statici che si rendessero necessari per la sicurezza del fabbricato. Non sono comunque ammessi interventi finalizzati all'allineamento delle quote di gronda con gli edifici contigui.

Nelle aree pertinenziali degli edifici classificati con "Modificazione edilizia 7", se classificati quali "cortili" è consentita la formazione di porticati o volumi a un solo piano destinati esclusivamente ai collegamenti esterni ed agli accessi ai negozi fino ad un massimo del 35% degli spazi scoperti dei "cortili" esistenti. Tali manufatti devono, per le caratteristiche costruttive ed i materiali previsti, salvaguardare i caratteri edilizi esistenti ed armonizzarsi con i medesimi.

Per gli edifici classificati con "Modificazione edilizia 7" è possibile procedere ad interventi di "~~sostituzione edilizia~~"; in tal caso il sedime dell'edificio demolito può essere modificato anche con l'eventuale occupazione delle proprie aree pertinenziali, se classificate quali "cortili" nel rispetto delle confrontanze e delle distanze dai confini di proprietà.

Gli interventi di "sostituzione edilizia" e di "riplasmazione dei volumi", con quantità pari al volume esistente sono assoggetti alla preventiva stesura di Piano di Recupero demandando la valutazione di detti interventi alla Commissione Regionale di cui all'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

7. Tutela storica e standard edilizi funzionali

Gli edifici con vincoli di Piano che impediscono la modificazione delle aperture e lo spostamento di solette possono mantenere le quote interne esistenti e gli attuali rapporti aeroilluminanti.

Il progetto di recupero dovrà indicare gli usi dei locali, le integrazioni nella ventilazione forzata e gli accorgimenti per migliorare la funzionalità dell'edificio.

Per gli edifici classificati con "Modificazione edilizia 7" è possibile procedere ad interventi di "ricostruzione edilizia"; in tal caso il sedime dell'edificio demolito può essere modificato anche con l'eventuale occupazione delle proprie aree pertinenziali, se classificate quali "cortili" nel rispetto delle confrontanze e delle distanze dai confini di proprietà.

Art. 40 – Configurazioni e materiali per gli interventi sugli edifici dei nuclei di antico impianto ed in ambiti di interesse storico-testimoniale.

1. Regole generali

Gli interventi sugli edifici dei Nuclei di antico impianto e nuclei cascinali, compresi quelli di manutenzione straordinaria, dovranno essere eseguiti a partire da uno studio sui materiali da costruzione, forme e tinte in conformità ai caratteri storico- ambientali degli edifici e dell'ambiente urbano storico circostante. Particolare attenzione dovrà essere prestata ai sistemi distributivi esterni in legno, curando la valorizzazione di tale materiale e di tali elementi caratterizzanti l'edilizia storica.

Gli eventuali elementi architettonici e decorativi (quali ad es. portali, affreschi, fontane), le sistemazioni del suolo (lastricati, acciottolati), i muri a secco, sono da conservare e valorizzare.

I materiali per le parti esterne degli edifici devono essere di tipo tradizionale:

- per le coperture si prescrive l'uso di tegole in laterizio simili a quelli esistenti;
- per i rivestimenti esterni si indica l'uso dell'intonaco civile a calce e coloriture in tempera; sono vietati gli intonaci plastici ed i rivestimenti in gres - ceramico, piastrelle; le malte cementizie, anche miste sono da utilizzare con cautela per le ripercussioni in tema di umidità, sono comunque vietate sulle pareti interessate da affreschi;
- per gli infissi esterni si prescrive l'uso di serramenti in legno con ante; è vietato l'uso di tapparelle avvolgibili in qualsiasi materiale.

Potranno essere utilizzati profili metallici, adeguatamente studiati solo ed esclusivamente per formazione di vetrine ai piani terra.

È consentita la realizzazione di nuovi balconi/ballatoi in aggetto nel rispetto dei canoni, delle configurazioni delle facciate dei fabbricati con l'uso di materiali della tradizione locale purché interne ai cortili e non fronte strada; è ammessa la modificazione del sistema distributivo dei ballatoi, purché rimangano per tutta la loro estensione; è ammessa la realizzazione di logge nella modificazione dei casseri.

Gli accessi ai posti auto entro gli edifici si realizzano dalle fronti interne (classificate con interventi di Ristrutturazione edilizia) e non su spazi pubblici; le aperture debbono essere coerenti con la partitura dei fronti.

Particolare attenzione è da prestare alla composizione delle fronti, nel ridisegno dei tamponamenti e delle aperture: la realizzazione di tamponamenti o nuove aperture è ammessa esclusivamente nel rispetto del precedente articolo "38 – Classificazione degli edifici di interesse storico/testimoniale dei nuclei di antico impianto" delle N.T.A. e comunque non per gli assi principali con un progetto di insieme per il riordino delle fronti interessate (verso spazi pubblici o fronti interne) dell'intero edificio, con il confronto degli allineamenti e delle proporzioni con i fronti contigui.

Gli interventi devono sempre indicare l'assetto fisico e funzionale degli spazi scoperti e promuoverne la qualificazione; la pavimentazione dei cortili va realizzata con l'uso esclusivo di materiali tradizionali.

L'introduzione di ascensori e di impianti tecnologici, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale, deve avvenire senza che ciò arrechi danno alle caratteristiche tipologiche, ai pregi delle strutture, soprattutto orizzontali.

Non sono comunque ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura.

Sono ammessi nuovi volumi tecnici solo se addossati a fronti interni classificati con gli interventi di Ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi apparecchi tecnologici quali parabole, antenne, solo sulla falda interna del tetto, mai in facciata o su spazi visibili dallo spazio pubblico; per quanto riguarda gli impianti solari e fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria, gli stessi, dovranno essere istallati, sulla falda interna del tetto, salvo i casi documentati in cui, data l'esposizione, non ne venga garantita l'efficienza, prediligendo gli impianti aderenti il più possibile alla falda del tetto. In ogni caso dovrà essere garantita la non percepibilità dell'impianto dalle Vie e spazi pubblici, al fine di salvaguardare la panoramicità delle visuali, dimensionando tali impianti in relazione alla dimensione della falda e prevedendo fasce di coppi, al fine di mantenere la percepibilità della copertura a falda del tetto.

È ammessa qualora si ritenesse necessario al fine di rendere agibile il sottotetto, solo nei casi in cui il recupero dello stesso sia ammesso dalla L.R. 21/1998, o nei casi in cui le caratteristiche tecnico – sanitarie dei sottotetti siano idonee, la realizzazione di abbaini di numero limitato, di forma essenziale, e di dimensioni contenute, con spallette in muratura e copertura a capanna con manto di tegole in laterizio, con quota del colmo dell'abbaino non superiore a quella del colmo del tetto, privilegiando alla realizzazione degli stessi i tagli a pozzo del tetto.

Per quanto riguarda le tinteggiature delle pareti esterne dei fabbricati, dei serramenti e di ogni altro elemento decorativo e non, ci si atterrà altresì alle norme del Piano Colore approvato con Deliberazione di C.C. n. 24 del 23/02/1999.

Mentre per quanto riguarda gli elementi di arredo urbano, ci si atterrà altresì alle norme del Piano dell'Arredo Urbano approvato con Deliberazione di C.C. n. 28 del 01/07/2004 e s.m.i.

2. Regola generale per le pavimentazioni degli spazi scoperti

I materiali per le pavimentazioni degli spazi scoperti, laddove ammessi, sono: acciottolato, blocchetti di porfido e lastre lapidee; è vietato l'uso di masselli autobloccanti e dell'asfalto fuori dalle aree stradali pubbliche; è vietato l'uso del cemento.

3. Portali, Affreschi, Ballatoi, Cappelle, Monumenti e singoli elementi da tutelare

Non è ammessa la modifica dei materiali e degli apparati decorativi dei portali, affreschi, ballatoi, monumenti; tali manufatti, importante testimonianza storica, sono subordinati ad

interventi di restauro e risanamento conservativo a prescindere dalla classificazione di modificazione edilizia attribuita all'insieme dell'edificio. Non è ammessa la sostituzione dei materiali dei ballatoi.

Per gli affreschi ci si attiene agli artt. 11 e 50 del D. Lgs. 42/2004 e s.m. e i.

4. Muri di recinzione da tutelare

I muri di recinzione verso lo spazio pubblico sono tutelati per l'importanza nella configurazione dello spazio pubblico urbano.

I vecchi muri di recinzione devono essere mantenuti; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche, i materiali di recupero o altri simili, solo quando lo richiedano le condizioni statiche del manufatto o gli interventi per ricavare nuovi passi carrai.

Sono ammesse nuove recinzioni a parete piena (pietra o intonaco) verso lo spazio pubblico alte almeno due metri con caratteristiche da definirsi in sede di specifica istanza in riferimento al contesto ambientale in cui ricadono.

5. Vincolo di facciata

Su tali fabbricati, indipendentemente dalla loro classificazione quale modificazione edilizia 6, non è consentita la demolizione e ricostruzione della facciata verso spazi pubblici al fine di salvaguardare le apparecchiature murarie esistenti.

6. Tende e insegne

Sono ammesse insegne da installare nelle aperture o al di sopra delle stesse o nei piani murari posti tra le aperture.

Sono ammesse tende da sole a cappottina, a pantalera, a sporgenza ridotta, da installare in corrispondenza delle singole aperture, di tela di cotone impermeabilizzata non lucida o plastificata a tinta unita.

Per ogni dettaglio a riguardo si rimanda al Piano dell'Arredo Urbano approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01/07/2004.

7. Manufatti per il ricovero di autovetture

Per il decoro dell'insediamento è vietata la realizzazione ed il montaggio di box, prefabbricati, baracche, tettoie.

Gli spazi per le autovetture si ricavano:
- in superficie nei "cortili" e negli "orti e giardini";
- nel sottosuolo nelle "corti da qualificare", nei "cortili" e negli "orti e giardini" previa specifica indagine di tipo archeologico finalizzata a verificare la presenza di preesistenze e/o di tracce testimoniali;
- al piano terreno degli edifici, seconde le regole delle Modificazioni edilizie;
- nei manufatti specifici accatastati come posti auto pertinenziali.

Come intervento autonomo di riqualificazione è ammessa la demolizione dei vari manufatti di supporto e, se regolarmente assentiti, ricostruzione, a parità di superficie coperta, quali ricoveri per autovetture.

I ricoveri per autovetture sono ricostruiti o realizzati in aderenza ai confini del lotto, secondo le regole degli spazi scoperti. Sono ammessi addossati ai muri perimetrali esistenti, anche a confine con lo spazio pubblico, senza sporgere dall'altezza dei muri perimetrali.

Tali manufatti debbono avere altezza massima esterna pari a m 2,95. Materiali e caratteristiche idonee al decoro dell'insediamento e con pareti ad intonaco.

I nuovi manufatti per ricovero di autovetture e quelli ricostruiti debbono essere accatastati come posti auto pertinenziali.

I ricoveri per autovetture possono essere realizzati fuori terra solo per la quantità prescritta per i parcheggi pertinenziali (ora articolo 41sexies L. 1150/42, modificato articolo 2 L. 122/89: 1 mq. ogni 10 mc)

Art. 41 – Documentazione tecnica per le domande di intervento sugli edifici dei nuclei di antico impianto ed in ambiti di interesse storico-testimoniale.

Ai sensi dell'articolo n. 52 del R.D. n. 2537 del 23-10-1925, i progetti relativi ad interventi su edifici di pregio debbono essere redatti da professionisti dotati di esperienza in materia di restauro.

Per gli edifici del nucleo cittadino di antico impianto classificati in tutte le categorie di Modificazioni edilizie ad eccezione della Modificazione 7, e per gli edifici dei centri storici frazionali classificati dalla Modificazione 1 alla Modificazione 4 gli interventi proposti devono essere valutati dalla Commissione Locale del Paesaggio, istituita dalla L.R. n. 32 del 01/12/2008 e s.m.i.. Per tutti gli interventi edilizi è richiesta la seguente documentazione.

- documentazione fotografica e descrittiva esaustiva dell'intero fabbricato e ambito edificato in cui è inserito, comprensiva dell'interno dei fabbricati per la verifica della presenza di elementi architettonici e o decorativi significativi da conservare.
- esami stratigrafici preliminari per la verifica dei colori e dei materiali esistenti sulle fronti, al fine di definire non solo le tonalità cromatiche, ma i materiali da usare per le coloriture.
- una lettura storico-documentale del fabbricato su cui si interviene, con indicazione dei materiali costruttivi e del tipo di copertura esistente in funzione della quale dovranno essere proposti i tipi di copertura.

Per gli edifici del nucleo cittadino di antico impianto classificati con le Modificazioni edilizie 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e per gli edifici dei nuclei frazionali classificati con le Modificazioni edilizie 1, 2, 3, 4, individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i., gli interventi edilizi, esclusa la manutenzione ordinaria, dovranno essere assentiti sulla base di una documentazione che permetta di valutare i caratteri storico-documentari degli edifici e dell'ambiente urbano circostante e l'adeguatezza del progetto a tali caratteristiche così come richiesto dall'articolo "38 – Classificazione degli edifici di interesse storico/testimoniale dei nuclei di antico impianto" delle N.T.A.:

- Documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e l'intorno urbano;
- Rilievo quotato in scala da 1:100 o 1:50 per interventi parziali il rilievo sarà esteso ad una porzione significativa dell'edificio con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti; eventuale segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio; integrazione con rilievi in scala di dettaglio relativi agli elementi significativi;
- Progetto quotato in scala 1: 100 o 1:50 per piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare;
- Relazione di rilievo e di progetto.

La documentazione sottoscritta dal professionista permette di verificare la classificazione operata dal Piano. L'intervento dovrà essere valutato dalla Commissione Locale del Paesaggio istituita ai sensi della L.R. 32/08 e s.m.i..

Nella valutazione degli interventi l'Amministrazione Comunale si può avvalere del parere e della consulenza di altre Amministrazioni.

Gli interventi sugli edifici del nucleo cittadino di antico impianto in ambiti di interesse storico, classificati con la Modificazione edilizia 7 e sugli edifici dei nuclei storici frazionali in ambiti di interesse storico, classificati con le Modificazioni edilizie 5, 6 e 7 dovranno essere assentiti sulla base di una documentazione che permetta di valutare i caratteri storico-ambientali dell'ambiente urbano e l'adeguatezza del progetto a tali caratteristiche.

Ove ammessa la realizzazione di porticati e/o volumi di collegamento interni ai cortili, tale intervento richiede la valutazione della Commissione Regionale di cui all'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tutti gli interventi su immobili con vincolo notificato o con vincolo di tutela indiretto ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004 dovranno essere preliminarmente autorizzati dalla Soprintendenza.

Art. 42 – Edifici Vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m. ei. Ex Lege 1089/39.

Per gli edifici appresso elencati compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m. e i. sono consentiti esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento conservativo. Si riporta di seguito l'elenco dei beni vincolati dal D.Lgs. 42/04 e s.m. e i.

1) Cappella S. Leonardo - D.M. 25/05/1908;
2) Chiesa Parrocchiale - D.M. 25/05/1908;
3) Casa con affresco del secolo XVI -mappali 7848 - 7849 sita in Via F. Piana (già via Cavallotti) 26-28-30-32 – Not. Min. 6/8/1946;
4) Casa con affresco rappresentante San Rocco – Via Sanado – Not. Min. 06/08/1946;
5) ~~Casa (già Ospedale) con camino ora in parte sede del Banco Popolare di Verona e Novara – Corso Garibaldi 57/59 – N.C.E.U.: fg 31 part. nn. 9752 – 11252 – 11195 – 9823 N.C.T. FG. 31 part. nn. 83 – 357 – 358 – 359 (già n. 9752 e già mappa 7805) Nota Min. 6/8/1946;~~
6) Palazzo d'Este – mappale 2064 – 2066 – 7698 Not. Min. 31/8/1946;
7) Casa con affresco raffigurante la Madonna, San Giovanni e Santa Caterina – Corso Garibaldi – Not. Min. 6/8/1946;
8) Torre Baraggiola e Chiesa di San Nicola – località Baraggiola – N.C.E.U. f. 2 part. 489 (parte) – 1225 ½ lettera B), N.C.T. f. 2 part nn. 489 (parte) – 490 – D.D.R. 11/06/2007;
9) Frazione Vergano:
   a) Castello – Foglio 8 – mappali n. 386 – 387 – 388 – 389 – 390 – 391 – 392 -393 – 734 – 402; Not. Min 14/12/1929;
   b) Zona di rispetto Castello – Foglio 8 – mappali n. 306 – 307 – 601 – 443 – 814 – 506 – 815 – 648 – 647 – 448 – 447 – 599 – 449 – 737 – 738 – 444 – 445 – D.M. 3/06/1977;
10) Collegio Don Bosco via Dante Alighieri 19 – Foglio 17 – mappale n. 280 – R.R. prot. n. 6304/99 del 23/03/2000;
11) Ex Chiesa Assunzione Maria Vergine e San Filippo Neri – N.C.E.U. f. 31 part. nn. 9943 (parte) N.C.T. Foglio 31 – mappale 225 – D.D.R. 21/08/2006;
12) Oratorio di S. Caterina – N.C.T. e N.C.E.U. f. 10 part. lettera A – D.D.R. 04/12/2006;
13) Presidio Ospedaliero – N.C.E.U. Foglio 9 – mappale n. 818 (parte) – D.D.R. 13/11/2006;
14) Lascito Barcellini (frazione di Santa Cristina) via Quagliotti n. 11 – D.D.R. in fase di emanazione;
15) Scuole Medie – viale Dante 11/13 – N.C.E.U. e N.C.T. f. 17 part. 318 – D.D.R. 01/7/2009;
16) Foro Boario – viale Libertà 1 – C.F. f. 10 part. n. 467 – 468 – 669 – 670 C.T. f. 10 part. nn. 467-468 – D.D.R. 17/12/2008;

17) Villa Zanetta – Corso Sempione 1 – N.C.T. f. 18 part. n. 6 – N.C.E.U. f. 18 part. n. 6 sub 1 – 2 – 3 – D.D.R. 03/6/2009;

10) Ex GIL – Piazza Matteotti 7 - D.D.R. in fase di emanazione.

Ai sensi dei combinati disposti degli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42/04 e s.m. e i, sono inoltre sottoposti a tutela i beni culturali così come indicato nella parte II del predetto Decreto Legislativo.

Studio geologico – Prescrizioni di carattere geologico tecnico.

1 NATURA DELLE CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Tutti i riferimenti al D.M. 11.03.1988 contenuti negli elaborati di Piano sono da intendersi integrati con il D.M. 14.01.2008. Analogamente i riferimenti alla L.R. 45/89 sono da intendersi integrati con la L.R. 04/09 e 30/09.

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua le porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio, è presente una pericolosità omogenea, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

In relazione alla presenza o meno, in tali zone omogenee, di edificazioni e alle loro caratteristiche, il Piano Regolatore individua, inoltre, il livello di rischio idrogeologico esistente sulle aree urbanizzate e quello potenziale sulle restanti zone.

In caso di difformità e/o incongruenze tra quanto rappresentato sugli elab. 12A – 12B, e 15A - 15B, dovrà essere ritenuto valido l'elaborato più cautelativo.

Sulla base di tali criteri, l'intero territorio è suddiviso in settori omogenei, a ciascuno dei quali è attribuita una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.

Le zone omogenee relative a ciascuna classe sono rappresentate nel seguente elaborato grafico, parte integrante delle presenti Prescrizioni di carattere geologico-tecnico:

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale (elaborato di seconda fase ai sensi del punto 1.2.2 della Circ. n.7/LAP dell'8 Maggio 1996) alla scala 1:5.000, su base topografica a curve di livello. (Carta Tecnica Comunale, in scala 1:1.000).

L'inserimento di una porzione di territorio in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non normati.

In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare devono sempre essere osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";

- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23 n.3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE;
- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443, nel rispetto delle indicazioni contenute nel Documento di Programmazione delle Attività Estrattive (D.P.A.E.);
- le disposizioni previste dal T.U. sulle acque approvato con Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152;
- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;
- i disposti di cui agli artt. 915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;
- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo15 della legge 16 Aprile 1987, n.183" e del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152.

2. RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA RELATIVA AD AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI O DA OPERE PUBBLICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA

La relazione Geologico-Tecnica, contenendo disposizioni prescrittive per le modalità di trasformazione di ciascuna area, ai sensi dell'articolo14, punto 2b della L.R. n.56/77, costituisce, assieme agli elaborati grafici di sintesi di cui al precedente articolo, parte integrante delle presenti Prescrizioni di carattere geologico-tecnico.

La relazione Geologico-Tecnica, relativa ad aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, deve essere costituita, ai sensi della Circ. P.G.R. n.16 URE del 18 Luglio 1989 punto 3.2.7, da una Relazione Descrittiva e da una Carta Litotecnica; inoltre, le prescrizioni normative per ciascun tipo di intervento devono essere illustrate in Schede geologicotecniche.

Tale relazione non può essere sostitutiva delle relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 11 Marzo 1988 a corredo dei progetti di opere pubbliche e private, descritte al cap. 3 delle presenti Prescrizioni.

3. INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 Marzo 1988, n.47 e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 Settembre 1988 n.30483, dai risultati di indagini geotecniche e, ove necessario, geologiche.

I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione geotecnica", che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.

Nei casi in cui il D.M. 11 Marzo 1988 prescrive uno studio geologico, deve essere redatta anche una "Relazione geologica", che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.

Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa; le eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria, che deve possedere carattere quantitativo e prescrittivo per l'esecuzione dell'opera.

Ai sensi del D.M. 11 Marzo 1988, comma 8 del punto A2 e comma 4 del punto C3, nel caso di costruzioni e opere di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell'insieme opera-terreno e ricadenti in aree già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta anche semplicemente attraverso una raccolta documentale, sulla quale possa responsabilmente essere basata la progettazione.

In questo caso, i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata mediante apposita relazione.

Per i contenuti della relazione geotecnica e geologica, si deve fare riferimento a quelli previsti dal D.M. 11 Marzo 1988 e alle relative istruzioni applicative di cui alla Circ. Min. LL.PP. 24/9/88 n.30483, nonché a quelli esplicitamente previsti dalle presenti prescrizioni.

Ai sensi del D.M. 11/3/88, punto B5, commi 3 e 4 la relazione geologica, ove obbligatoria, "*deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell'origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea. La relazione geotecnica deve comprendere e illustrare la localizzazione dell'area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva.*"

Le relazioni geologiche e geotecniche a corredo dei progetti non possono in nessun caso essere sostituite dalla "Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza" (Articolo14, punto 2b della L.R.n.56/77), che riguarda l'idoneità dell'area all'utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno. Tali relazioni dovranno comunque far riferimento ad essa, confermarne esplicitamente la validità o eventualmente esporre i risultati di analisi di dettaglio diversi da quelli individuati dagli elaborati di P.R.G.C..

Per quanto riguarda le indagini sulla stabilità dei versanti e, in particolare, per le zone soggette a vincolo idrogeologico, i contenuti dello studio geologico e geotecnico devono fare riferimento anche a quelli previsti dalla L.R. n.45 del 9 Agosto 89 e relative Circolari esplicative e applicative.

Per quanto riguarda le indagini sui corsi d'acqua, queste devono contemplare anche una "Relazione idrologica e idrogeologica", che, considerando i dati meteoclimatici, unitamente a quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido, mentre la relazione tecnica del progetto di regimazione deve essere corredata da una "Relazione idraulica", che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

I metodi da adottare nelle analisi idrologica e idraulica dovranno essere quelli indicati nel PAI (7. Norme di attuazione – Direttive di Piano e Direttiva sulla Piena di Progetto da assumere per le progettazioni e le verifiche di compatibilità idraulica).

Nelle aree appartenenti alle Classi II e III, nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 Marzo 1988; essa deve confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'Idoneità all'utilizzazione urbanistica" relativa all'area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di P.R.G., valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l'opera in progetto e l'idoneità della stessa al superamento del rischio.

Inoltre, nelle aree appartenenti alle classi II e III, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere ammessa la deroga di cui al comma 8 del punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 Marzo 1988, salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.

In ogni caso, in aree di qualsiasi classe, non possono essere considerate opere di modesto rilievo geotecnico: le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali, gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m, le gallerie e i manufatti sotterranei, le sistemazioni dei pendii in frana o dissestati, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, il consolidamento di terreni, gli ancoraggi in terreni e rocce, le opere su grandi aree ai sensi del punto H del D.M. 11 Marzo 1988, comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua.

Nelle aree appartenenti alla Classe I o comunque in relazione a eventuali particolari problematiche, il progettista può valutare l'opportunità di far redigere uno studio geologico anche per i tipi di opere per cui il D.M. 11 Marzo 1988 non prescrive obbligatoriamente tale studio.

4. PROGETTI PUBBLICI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO

Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha identificato una elevata pericolosità geologica e un conseguente elevato rischio su aree parzialmente o completamente edificate (Classe IIIb), le presenti norme prevedono Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

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

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

I Progetti possono essere attuati per fasi o stralci e, in tal caso, il Progetto generale deve contenere il programma o il cronoprogramma delle varie fasi funzionali, con l'esplicitazione degli obiettivi intermedi raggiungibili in termini di riduzione del rischio e di corrispondente migliorata fruibilità urbanistica; in ogni caso i Progetti devono contenere il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

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

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

Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di Piano.

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP, i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile devono essere reciprocamente coerenti.

Vista l'estensione delle aree dichiarate a rischio in ambito edificato, considerato che i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico prospettano un influsso notevole per quanto riguarda la modifica delle condizioni di pericolosità del territorio, il Piano di Protezione Civile del

territorio comunale dovrà essere annualmente verificato, ed eventualmente aggiornato, in funzione delle indicazioni fornite da una apposita relazione annuale redatta da tecnico abilitato e concernente la situazione di pericolosità del territorio comunale, in funzione delle opere eseguite e del loro stato di manutenzione.

5. NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Su tutto il territorio comunale:

- non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
- non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque reflue nei corpi idrici superficiali;
- non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque reflue sul suolo o nel sottosuolo;
- non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
- non è ammessa la demolizione di edifici e strutture senza verifiche degli effetti della demolizione sugli edifici e sulle aree circostanti;
- non è ammessa la realizzazione di locali interrati nei settori inondabili da acque di esondazione o interessati da un'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, possa coincidere con il piano campagna;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna saranno permessi qualora sia accertato che tali interventi non provochino innalzamenti della quota idrometrica nel corso dei fenomeni di esondazione che possano danneggiare le aree circostanti; dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque, anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- all'interno delle fasce A e B non potranno essere previsti interventi edilizi non consentiti dalle N.T.A. del PAI. Per le aree interessate da fenomeni di dissesto idraulico vigono i disposti dell'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I.; all'interno delle fasce A e B del Torrente Agogna inseriti in classe IIIB nelle carte di sintesi non potranno essere ammessi nuovi interventi edilizi, anche a seguito della realizzazione di eventuali interventi di sistemazione;
- salvo che per opere di attraversamento viabilistico, non è consentita la copertura dei corsi d'acqua, né restringimenti d'alveo o rettifiche; ove possibile si provvederà a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua e in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene", ossia senza restringimenti mediante tombinature o similari;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- non sono ammesse occlusioni, neppure parziali, tramite riporti, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua, salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggiorino la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare scorrimento delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità

parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per i necessari interventi di manutenzione, controllo e pulizia;
- in corrispondenza di nuovi insediamenti, dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, e dovranno essere verificate le sezioni di deflusso, adeguando quelle insufficienti;
- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- con riferimento agli obblighi previsti dagli articolo 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
- con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'articolo 96 lett.f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/04 n.523, le prescrizioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.
- dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a 10 metri in corrispondenza dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e di quelli appartenenti al demanio; per i restanti tratti del reticolo idrografico dovrà essere garantita una fascia inedificabile di almeno 10 metri per i corsi d'acqua naturali e di 5 m per i corsi d'acqua artificiali e per quelli naturali ritenuti non pericolosi in base a evidenze geomorfologiche e idrauliche.
- nelle aree ubicate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili.

Lungo i versanti:
- le acque superficiali dovranno essere raccolte e convogliate preferibilmente in impluvi naturali, verificando che le opere e i recettori non favoriscano processi erosivi la cui evoluzione possa determinare situazioni di pericolosità;
- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convoglino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosione e dissesti;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni), senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- qualora siano necessari sbancamenti delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- in corrispondenza di nuovi insediamenti dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco;
- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà ove possibile alla loro sostituzione;

- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati.
- In corrispondenza del piede e del ciglio di versanti riconosciuti in Classe III dovrà essere mantenuta la fascia di rispetto riportata nelle Carte di Sintesi allegate (Tav. 12A, 12B e 15A, 15B). Nuove edificazioni nelle zone prossime al piede o al ciglio dei versanti dovranno prevedere un'adeguata fascia di rispetto, la cui ampiezza dovrà essere stabilita tramite opportune verifiche di stabilità corredate da sezioni di dettaglio del versante. In corrispondenza dei pendii compresi in Classe II, l'equilibrio dei luoghi dovrà essere accertato mediante verifiche di stabilità da predisporre ai sensi del D.M. 11.03.88.

6. CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE

Nel territorio comunale sono previste le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

Classe I: *porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988.*

Classe II e sottoclassi: *porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 Marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità.*

Classe IIa: zone con acclività da medio-bassa a media, caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche che risultano essere in equilibrio con l'acclività.

Classe IIb: zone di versante con acclività da medio-bassa a elevata, interessate da terreni e, localmente, da substrato roccioso affiorante, con caratteristiche geotecniche o geomeccaniche talvolta non ottimali rispetto all'acclività e spesso con presenza di opere di sostegno o di regimazione delle acque ruscellanti non sempre sufficientemente dimensionate.

Classe IIc: zone subpianeggianti caratterizzate da terreni rimaneggiati o di copertura le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi scadenti, con eventuale deflusso delle acque sotterrane periodicamente a minima soggiacenza o difficoltà di drenaggio in locali aree depresse.

Classe IId: zone con problemi di periodico allagamento da acque con bassa energia e tiranti modesti (Em). Per le aree ubicate in sinistra idrografica del T. Agogna, nella fascia C a tergo del limite B di progetto, nel tratto compreso tra il ponte in Località San Marco e la Località Cascina Prazzole, eventuali interventi edilizi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni tecniche:

- Divieto di realizzazione di piani interrati;
- Realizzazione del piano di calpestio a quote superiori ai valori dei livelli idrometrici - corrispondenti alla portata con Tr 500 anni, da valutarsi mediante apposito modello idraulico;
- La realizzazione degli interventi non dovrà, in ogni caso, aggravare il livello di rischio delle aree limitrofe.

Classe IIe: zone subpianeggianti caratterizzate da difficoltà di drenaggio in locali aree depresse e/o da eventuale deflusso delle acque sotterranee periodicamente a minima soggiacenza.

Classe IIf: zone subpianeggianti caratterizzate da processi di dilavamento in assenza di opere di regimazione delle acque ruscellanti.

Classe III e sottoclassi: *porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.*

Classe IIIa e sottoclassi: *porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'Articolo 31 della L.R. 56/77.*

Classe IIIa1: zone di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, quali aree dissestate, in frana e potenzialmente dissestabili.

Classe IIIa2: zone di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, quali aree inondabili da acque con tiranti ingenti, caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito (Eb).

Classe IIIb e sottoclassi: *porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'Articolo31 della L.R. n.56/77.*

Classe IIIb2: zone di territorio edificate potenzialmente inondabili da acque con tiranti ingenti, caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito (Eb), in cui solo a seguito della realizzazione di opere di regimazione e dell'adeguamento di quelle esistenti sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Classe IIIb3: zone di territorio edificate potenzialmente inondabili da acque con tiranti ingenti, caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito e Eb.

In ciascuna classe sono indicati gli interventi ammessi secondo la tipologia prevista dalla Circ. PGR n.5/SG/URB del 27/04/84 e con i seguenti simboli abbreviati.

MO: Manutenzione ordinaria
MS: Manutenzione straordinaria
RC: Restauro conservativo
RE: Ristrutturazione edilizia in generale
REA: Ristrutturazione edilizia di tipo A
REB: Ristrutturazione edilizia di tipo B
A: Ampliamento nella misura del 20% di edifici uni-bifamiliari
AS: Ampliamento per sopraelevazione
DS: Demolizioni senza ricostruzione
DR:. Demolizioni con ricostruzione
NC: Nuova costruzione in generale
MD: Modifica di destinazione d'uso

Ai fini della valutazione del rischio idrogeologico, le nuove costruzioni NC e le modifiche di destinazione d'uso MD sono inoltre suddivise nel modo seguente:

NCr: Nuova costruzione residenziale

NCp: Nuova costruzione produttiva
NCs: Nuova costruzione per servizi pubblici con elevato carico antropico e difficoltà di evacuazione (scuole, asili, ospedali, ecc.)
NCu: Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico
NCa: Nuova costruzione accessoria senza carico urbanistico
MDA: Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico
MDB: Modifica di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico

6.1 Classe I

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la Classe I riguarda "*Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988*".
Nelle aree soggette a tale classe, non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico.
L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, alla stabilità dell'area e alla circolazione delle acque superficiali e sotterranee.

6.2 Classe II

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe II riguarda "*Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 Marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità.*
In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II, ogni nuova opera sarà preceduta da verifiche locali, di carattere geologico e geotecnico, secondo quanto previsto al presente articolo e al cap. 2 delle presenti Prescrizioni, in coerenza con il D.M. 11 Marzo 1988.
Sulla base delle tipologie individuate di pericolosità geologica, sono definite inoltre le seguenti sottoclassi, nelle quali, oltre alle norme generali per la classe II, sono indicati indirizzi specifici.

6.2.1 Classe IIa

Tale classe riguarda zone con acclività da medio-bassa a media, caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche che risultano essere in equilibrio con l'acclività.
In tale classe, le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità del pendio determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione all'eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni geotecnicamente mediocri.

6.2.2 Classe IIb

Tale classe riguarda zone di versante con acclività da medio-bassa a elevata, interessate da terreni e, localmente, da substrato roccioso affiorante, con caratteristiche geotecniche o

geomeccaniche talvolta non ottimali rispetto all'acclività e spesso con presenza di opere di sostegno o di regimazione delle acque ruscellanti non sempre sufficientemente dimensionate. Il livello di rischio che ne consegue, definibile nel complesso come moderato, richiede, per essere superato, il rigoroso rispetto di specifiche norme tecniche o, nelle situazioni più critiche, l'esecuzione di interventi locali di riassetto nell'ambito dei singoli lotti edificatori o nell'intorno significativo circostante, che abbiano come scopo il raggiungimento di requisiti di sicurezza propri e nei riguardi del contesto limitrofo.
Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti e delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione delle acque sotterranee, di terreni con mediocri caratteristiche geotecniche e di eventuali zone con substrato avente mediocri caratteristiche geomeccaniche.

6.2.3 Classe IIc

Tale classe riguarda zone subpianeggiante, caratterizzate da terreni rimaneggiati o di copertura le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi scadenti, con eventuale deflusso delle acque sotterrane periodicamente a minima soggiacenza o difficoltà di drenaggio in locali aree depresse.
In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità, con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla presenza di terreni con mediocri caratteristiche geotecniche e in condizioni di parziale saturazione. Nei casi di difficoltà di drenaggio in locali aree depresse, occorrerà integrare la documentazione con un'analisi idrologica e idraulica, finalizzata ad esaminare le cause dell'allagamento e le possibilità di eliminazione dei problemi attraverso interventi locali di sistemazione idraulica.

6.2.4 Classe IId

Tale classe riguarda zone con problemi di periodico allagamento da acque con bassa energia e tiranti modesti (Em).
In tale classe la pericolosità e il conseguente rischio per le edificazioni può essere superato attraverso modesti interventi di riassetto limitati al lotto di intervento o all'intorno locale, senza peggioramento per le aree circostanti.
Le relazioni geologiche e geotecniche, nonché idrologiche e idrauliche, dovranno esaminare prioritariamente le cause dell'allagamento e le possibilità di eliminazione dei problemi attraverso interventi locali di riassetto, come modeste sopraelevazioni o sistemazioni idrauliche del reticolo idrico minore, senza peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti.

6.2.5 Classe IIe

Tale classe riguarda zone subpianeggiante, caratterizzate da difficoltà di drenaggio in locali aree depresse e/o da eventuale deflusso delle acque sotterranee periodicamente a minima soggiacenza.
In tale classe, le relazioni geologiche e geotecniche, nonché idrologiche e idrauliche, dovranno esaminare prioritariamente le cause dell'allagamento e le possibilità di

eliminazione dei problemi attraverso interventi locali di riassetto, come modeste sopraelevazioni o sistemazioni idrauliche del reticolo idrico minore, senza peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti. Dovranno inoltre essere valutate nel caso di scavi e fondazioni le eventuali condizioni di parziale saturazione dei terreni.

6.2.6 Classe IIf

Tale classe riguarda zone subpianeggiante, caratterizzate da processi di dilavamento in assenza di opere di regimazione delle acque ruscellanti In tale classe la pericolosità e il conseguente rischio per le edificazioni può essere superato attraverso modesti interventi di riassetto limitati al lotto di intervento o all'intorno locale senza peggioramento per le aree circostanti.

Le relazioni geologiche e geotecniche, nonché idrologiche e idrauliche, dovranno esaminare prioritariamente le cause di tali processi e le possibilità di eliminazione dei problemi, senza peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti.

6.3 Classe III

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

La classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa e IIIb, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

6.3.1 Classe IIIa

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe IIIa riguarda: "*Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.*

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'Articolo 31 della L.R. 56/77.

Nel caso della presenza in aree soggette a Classe IIIa di edifici isolati non evidenziati in cartografia, per questi si applicano le limitazioni previste alla Classe IIIb purchè non ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente.

Nelle aree comprese in Classe IIIa sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici, che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;

d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;
f) gli attraversamenti dei corsi d'acqua minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
g) le strade e piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali, approvate dal Servizio Regionale Economia Montana e Foreste, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di m 3;
h) i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
i) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n.69 e del R.D. 29/7/27 n.1443, con le relative piste di accesso;
l) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento alle disposizioni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle limitate attività agricole in atto, le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;
m) la recinzione dei terreni, purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.

Sulla base delle tipologie individuate di pericolosità geologica, sono definite inoltre le sottoclassi IIIa1 e IIIa2.

6.3.1.1 Classe IIIa1

Tale classe riguarda zone di territorio inedificate, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, quali aree dissestate, in frana e potenzialmente dissestabili.

6.3.1.2 Classe IIIa2

Zone di territorio inedificate, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, quali aree inondabili da acque con tiranti ingenti, caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito (Eb).

6.3.2 Classe IIIb

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP, tale classe comprende: "*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'Articolo31 della L.R. n.56/77.*."

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la presenza di efficaci opere di attenuazione o eliminazione della pericolosità o, nel caso di insufficienza di tali opere, la realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico ai sensi del cap.4 delle presenti Prescrizioni.

Nelle aree in classe IIIb, il Piano Regolatore verifica di norma l'efficacia delle opere di difesa o individua la necessità di ulteriori verifiche o di realizzazione di interventi di riassetto.
Sino alla verifica dello stato di efficienza delle opere di protezione o sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico nelle aree soggette a Classe IIIb, sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi senza incremento di carico antropico:
– gli interventi previsti nelle aree soggette a Classe IIIa;
– per gli insediamenti preesistenti, gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, DS, MDA, recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano.
Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica, il P.R.G.C. definisce le seguenti sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica allo stato attuale o a seguito di verifica positiva delle opere di difesa o a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, secondo quanto previsto nel cap.4 delle presenti Prescrizioni o, in particolari casi, nel rispetto di particolari norme tecniche.
In ogni caso la fruibilità urbanistica delle classi IIIb è sempre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa.
Le norme della classe IIIb si applicano anche agli eventuali edifici isolati, non cartografati, presenti in aree di classe IIIa purchè non ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente; la relazione geologica a corredo degli eventuali progetti di trasformazione di tali edifici propone la sottoclasse IIIb di riferimento o, al limite, l'attribuzione ad una classe II, che viene approvata in fase istruttoria dall'Ufficio Tecnico Comunale.

6.3.2.1 Classe IIIb2

Tale classe comprende zone di territorio edificate, potenzialmente inondabili da acque con tiranti ingenti, caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito (Eb), in cui solo a seguito della realizzazione di opere di regimazione e dell'adeguamento di quelle esistenti sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
Risulta compresa in questa classe, l'area situata in sponda sinistra del T. Oriale, in località C.na Colombera, in cui gli interventi di riassetto per l'eliminazione e la minimizzazione della pericolosità saranno oggetto di un Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche, così come previsto dall'Articolo 47 L.R. 56/77.

6.3.2.2 Classe IIIb3

Tale classe comprende zone di territorio edificate, potenzialmente inondabili da acque con tiranti ingenti, caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito (Eb), all'interno delle fasce A e B del P.A.I. non potranno essere previsti interventi edilizi non consentiti dalle N.T.A. del P.A.I. stesso. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
Risultano compresa in questa classe, le aree edificate ricadenti nelle fasce A e B del T. Agogna.

7. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

Ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n.236 del 24/5/88, modificati dall'articolo 21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate valgono le seguenti norme:

A) Zona di tutela assoluta: è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o le derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a tale funzione e ad infrastrutture di servizio.

   Laddove all'interno della zona di tutela assoluta sono presenti aree edificate, negli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico inquinante.

B) Zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare quantitativamente e qualitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
   In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
   a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
   b) accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
   c) spandimento di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecnologie agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
   d) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
   e) aree cimiteriali;
   f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
   g) apertura pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quantitative e qualitative della risorsa idrica;
   h) gestione dei rifiuti;
   i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
   j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
   k) pozzi perdenti;
   l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta

Per gli insediamenti o le attività elencate, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.
In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 4 comma 1, del D.P.R n. n. 236 del 24/05/88, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.