

Regione Piemonte  
Provincia del Verbano Cusio Ossola



# COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

## VARIANTE STRUTTURALE

art.17, comma 4, L.R. 56/77 s.m.i.

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n.54-11976 del 4 agosto 2009

titolo elaborato:

## NORME DI ATTUAZIONE

art. 14, comma 1, numero 4) L.R. 56/77 s.m.i.

in carattere **rosso** e **rosso barrato** le modifiche apportate al testo della proposta tecnica del progetto definitivo a seguito delle determinazioni assunte in sede di conferenza di copianificazione e valutazione e del parere motivato di compatibilità ambientale assunto dall'O.T.C.

fase

## PROGETTO DEFINITIVO

comma 13, art. 15, L.R. 56/77 s.m.i.

data:

gennaio 2017

consulenza geologica:



Studio GeA Geologi Associati  
Anna Cristina - Stefano Fardelli  
Roberto Michetti

C.so Cairoli 46 – 28921 Verbania Intra (VB)  
tel 0323 – 516236 fax 0323 515962  
E-mail studiogea@fastwebnet.it

consulenza valutazione ambientale:



Regione Cantarana, 17  
28041 Arona (NO)  
Tel. Fax: 0322.47012

[www.ecovema.com](http://www.ecovema.com)

[ufficio.tecnico@ecovema.com](mailto:ufficio.tecnico@ecovema.com)

Proposta Tecnica Progetto Preliminare:

D.C.C. n. 4 del 26.3.2014

Pubblicazione dal 8.4.2014 al 7.5.2014

Progetto preliminare:

D.C.C. n. 10 del 28.4.2015

Pubblicazione dal 13.5.2015 al 11.7.2015

Proposta Tecnica Progetto Definitivo:

D.G.C. n. 9 del 1.2.2016 e D.G.C. n.56 del 30.5.2016

Approvazione:

D.C.C. n.2 del 13.2.2017

il progettista

il responsabile  
del procedimento

TESTO VIGENTE – rieditato e integrato da:

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n.10 – 28887 Omegna (VB)

tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 [mauro@studiovergerio.com](mailto:mauro@studiovergerio.com)

collaboratrice: arch. Chiara Armenti – Via F.lli Rosselli n. 36 - 28887 Omegna (VB)

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Applicazione del Piano

1. Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", la disciplina urbanistica viene regolata dalle presenti norme che integrano le prescrizioni contenute nella tavola del piano.
2. Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque effettua interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'intero territorio comunale.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è inoltre subordinato al rispetto delle indicazioni dettate dagli elaborati a carattere geologico.
4. Resta comunque inteso che i tipi d'intervento ivi indicati sono ammissibili solo se acconsentiti dalle specifiche norme di zona.

### Art. 2 - Elaborati del piano

Il P.R.G.C. è composto dai seguenti elaborati:

#### a) elaborati dello stato di fatto:

- 1 – UII. Stato di fatto illuminazione pubblica - rete gas metano 1: 2500
- 2 – UIII. Stato di fatto acquedotto e corsi d'acqua 1:2500
- 3 – UI. Stato di fatto fognatura 1:2500
- 4 – I. Datazione degli edifici 1:2500
- 5 – II. Condizione degli edifici 1:2500

#### b) elaborati di progetto:

- |      |   |
|------|---|
| P1   | Planimetria generale del territorio con indicazione delle previsioni di Piano delle fasce marginali dei comuni contermini 1:25.000 (2017) |
| P2   | Planimetria di Piano – usi del suolo 1:10.000 (2017)  |
| P3a  | Planimetria di Piano – usi del suolo 1:2.000 (2017)   |
| P3b  | Planimetria di Piano – usi del suolo 1:2.000 (2017)   |
| P4/a | Planimetria sviluppi VARIANTE 2003 1:2000   |
| P4/b | Planimetria sviluppi VARIANTE 2003 1:2000   |
| P4/c | Planimetria sviluppi VARIANTE 2003 1:2000   |
| P4/d | Planimetria sviluppi VARIANTE 2003 1:2000   |
| P5   | Planimetria di Piano – Nuclei antichi 1:1.000 (2017)  |
| P6   | Planimetria individuazione aree di programmazione commerciale - 1:2.000 (2017)  |
| P7   | P7a-P7b-P7c-P7d Planimetria con sovrapposizione classi geologiche   |
| P8   | Planimetria di Piano – usi del suolo – con vincoli RIR – 1:5.000  |
| P9a  | Carta dei vincoli paesaggistici e beni culturali – 1:5.000 (2017)   |
| P9b  | Carta dei vincoli idrogeologici e infrastrutturali – 1:5.000 (2017)   |
| P10a | Determinazione incremento Consumo di Suolo – 1:2.000 (2017)   |

- P10b Determinazione incremento Consumo di Suolo – 1:2.000 (2017)
- P11 Planimetria di Piano – verifica coerenza pianificazione sovraordinata – 1:10.000 (2017)
- Relazione Illustrativa con scheda quantitativa dei dati urbani (2017)
- Norme di Attuazione (testo integrato con varianti) (2017)

c) elaborati geologico - tecnici

- Geo 1: Relazione geologica  
(in allegato: schede di rilevamento di conoidi e frane; schede Sicod; cronoprogramma)
- Geo 1 bis Note ed integrazioni alle osservazioni degli enti regionali
- Geo 2: Carta geologico-strutturale – scala 1:5000
- Geo 3: Carta geomorfologica e del dissesto – scala 1:5000
- Geo 4: Carta idrologica – scala 1:5000
- Geo 5: Carta delle opere idrauliche censite – scala 1:5000
- Geo 6: Carta dell'acclività – scala 1:5000
- Geo 7: Carta dei corsi d'acqua demaniali e/o iscritti all'elenco delle acque pubbliche –  
Scala 1:10000
- Geo 8a-b: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla  
utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale – scala 1:5000
- Geo 9a-b: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla  
utilizzazione urbanistica del territorio urbanizzato - scala 1:2000
- Geo 10: Norme tecniche
- Geo 11: Schede geologico-tecniche delle aree di nuova edificazione e di completamento  
presenti nello Strumento Urbanistico vigente e al momento non ancora utilizzate  
ai fini edilizi.
- Geo 1 Schede geologico-tecniche relative ad aree interessate da nuovi insediamenti o  
opere pubbliche di particolare importanza (L.R. n.3 art.14, punto 2b)

d) elaborati relativi al rischio industriale

- Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante
- Tav. 01 - Vulnerabilità territoriale: categorizzazione ai sensi del D.M. 9.5.2001
- Tav. 01a - Vulnerabilità territoriale: elementi puntuali
- Tav. 02 - Vulnerabilità ambientale: carta degli elementi e dei fattori aggravanti di  
rischio. Rilevante vulnerabilità
- Tav. 02a - Vulnerabilità ambientale: carta degli elementi e dei fattori aggravanti di  
rischio. Altissima vulnerabilità
- Tav. 03 - Attività produttive, viabilità e pianificazione.
- Tav.03.1 - Aree di pianificazione relative alla ditta Tecnoacque
- Tav.03.2 - Aree di pianificazione relative alla ditta Galvanoplast
- Relazione Illustrativa variante adeguamento R.I.R.

**Art. 3 - Funzione degli elaborati di Piano**

1. Gli elaborati grafici di progetto stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi ammessi, i vincoli di intervento e alcune modalità di attuazione.
2. Le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e gestione del piano. Sia gli elaborati grafici sia le Norme di Attuazione hanno valore prescrittivo. Le indicazioni degli elaborati grafici a scala minore prevalgono su quelle degli elaborati a scala maggiore.

3. Gli elaborati dello Stato di fatto hanno carattere illustrativo; ad essi farà riferimento la C.I.E. per la verifica dell'assetto attuale del territorio comunale, salvo ulteriori verifiche sul posto, anche ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Art. 3bis – Misure di salvaguardia sugli strumenti urbanistici sovraordinati**

Ai sensi del comma 2 dell'art.8 della L.R. 56/77 s.m.i., dalla data di adozione del nuovo Piano Territoriale Regionale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.58 della citata L.R. 56/77, esclusivamente alle indicazioni definite all'art.46 delle Norme di Attuazione del piano stesso. Dalla data di **ri**adozione del Piano Paesaggistico Regionale **(18.5.2015)** sono da intendersi attivate le misure di salvaguardia previste dall'art.143, comma 9, del D.Lgs.n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli **3**,13, 14, **15**,16,18, **23**, 26, 33, **39** delle NTA del PPR.

### **Art. 4 - Richiesta di intervento**

1. Ogni richiesta di intervento per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere compatibile con gli usi del suolo ed i vincoli prescritti nonché conforme alla classificazione degli interventi.

### **Art. 5 - Strumenti urbanistici esecutivi**

- Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38,39,40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e secondo l'art. 2 della L.10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Piano Esecutivo Convenzionato e Piano di Recupero di libera Iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche integrate dalle prescrizioni di cui all'art. 6;
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della L.R. 56/77 e successive integrazioni;
- Piano di Recupero (P.d.R.) ai sensi e con i contenuti di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli articoli 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Nei casi previsti agli articoli sopracitati i Piani Esecutivi dovranno essere accompagnati dalla Convenzione di cui all'art. 45 L.R. 56/77 e s. m. i.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a Strumento Urbanistico Esecutivo sono individuate nelle planimetrie di PRGC.

### **Art. 6 - Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.)**

1. Oltre ai disposti di cui agli artt. 38,39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, i Piani Esecutivi Convenzionati dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) La superficie da considerare per il calcolo della volumetria è quella territoriale anche se l'edificazione può avvenire esclusivamente sui lotti indicati come edificabili dal PEC, per cui è ammesso il trasferimento di cubatura delle aree da



cedere per servizi pubblici a quelle edificabili, ove non potrà essere superato l'indice fondiario.

- b) La superficie delle aree da cedere deve essere pari a quella indicata dal Piano Regolatore e comunque il proprietario deve dimostrare che la superficie ceduta non sia inferiore a quella prescritta dall'art. 21 della L.R. 56/77 considerando un'incidenza di 25 mq. per ogni abitante teoricamente insediabile, ossia ogni 90 mc. di volumetria edificabile, e per le aree industriali e terziarie che siano rispettati i rapporti di cui i punti 2) e 3) dell'art. 21 della citata L.R.
2. La forma e la posizione delle aree da cedere per servizi pubblici possono essere modificate in conformità all'interesse pubblico e senza ridurre le superfici, in sede di strumento esecutivo senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.

#### **Art. 7 - Intervento edilizio diretto**

1. L'intervento edilizio diretto è ammesso nei casi in cui non è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo; esso è operato attraverso i titoli abilitativi come disciplinati dal Titolo II del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.
2. A norma del comma 4 dell'art. 49 L.R. 56/77 s.m.i., il permesso di costruire relativo ad interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree, è subordinato alla stipula di convenzione, il cui schema è approvato dalla giunta comunale, o alla produzione di un atto di impegno unilaterale del richiedente che disciplini: modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.
3. Le aree ove gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono obbligatoriamente assoggettati al permesso di costruire convenzionato di cui al comma precedente, risultano indicati in cartografia di Piano (Usi del suolo tavole P3 a-b) con l'acronimo C.C. L'autorità comunale si riserva, qualora si presentino i requisiti insediativi di cui al comma precedente, di sottoporre alla medesima disciplina anche altri interventi non indicati in cartografia senza che ciò rappresenti variante di PRGC ai sensi del c.12 lettera e) dell'art.17 L.R. 56/77 s.m.i.

#### **Art. 8 - Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi**

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001, nonché nel caso dell'esecuzione di manufatti quali recinzioni e simili, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta, nonché al costo di costruzione.
2. L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità delle loro applicazioni sono stabilite con attuazione dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e tenendo conto anche dell'art. 47 della L. 457/78. In ogni caso il contributo da versare per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi.
3. Nei piani urbanistici esecutivi è ammessa, previa Delibera della Giunta Comunale, lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, con obbligo da parte del proponente il SUE, di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primarie necessarie. Solo nel caso in cui risulti che l'esecuzione diretta non sia conforme all'interesse generale per la limitata superficie delle aree da cedere o per la

dispersione degli interventi, è ammessa la monetizzazione totale o parziale degli stessi. Le opere di urbanizzazione secondarie verranno sempre monetizzate.

4. Le opere di urbanizzazione eseguite dai proponenti sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo a indennizzi o a prelazioni.
5. La richiesta di realizzazione diretta o di monetizzazione delle opere di urbanizzazione può essere avanzata dal Comune anche nei casi in cui la domanda di permesso di costruire è limitata a parti dell'edificio: in caso di impossibilità della realizzazione diretta la monetizzazione sarà comunque in proporzione alle opere mancanti per l'edificio nel suo complesso.
6. Il rilascio del permesso di costruire è altresì condizionato all'osservanza degli adempimenti di cui al D.Lgs 152/99 del 11/05/1999, nonché alla L.R. n. 59/95 del 13/04/1995, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
7. Fanno eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti i casi di edifici sparsi nel territorio agricolo di cui all'art. 54 comma 21 per i quali si ammette la mancanza parziale di alcune opere di urbanizzazione quali: la rete di illuminazione, la rete idrica (la cui mancanza dovrà tuttavia essere compensata dai pozzi, fonti, ecc.), la rete fognante a cui allacciarsi (mancanza che dovrà tuttavia essere supplita attraverso gli impianti previsti dalla L.319/76 e successive integrazioni e di cui al successivo articolo 10) è confermata la monetizzazione totale degli oneri di urbanizzazione salvo i casi di cui all'art. 6 e 12.

#### **Art. 9 - Richieste dei titoli abilitativi**

1. Ogni istanza di titolo abilitativo alla trasformazione urbanistica ed edilizia riferita ad un oggetto edilizio o di trasformazione del territorio, deve indicare la destinazione d'uso relativa così come in ogni progetto si devono indicare con esattezza le destinazioni d'uso di ogni parte dell'immobile prima e dopo l'intervento.
2. Richieste di Permessi di costruire, Denunce e Segnalazioni certificate di inizio attività:
  - a) istanza indirizzata all'Autorità comunale (v. modulistica) contenente:
    - 1) generalità del richiedente;
    - 2) numero del codice fiscale o della Partita IVA nel caso si tratti di Società del proprietario e del richiedente;
    - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
  - b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
  - c) progetto municipale.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.
4. Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:
  - a) estratto della mappa catastale;
  - b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
  - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita dal sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati: orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni

di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 – 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;

- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
- f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi avente forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
- g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, etc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, etc.);
- h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
  - 1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
  - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture e dei profili del terreno naturale e sistemato;
  - 3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
  - 4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
  - 5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano le indicazioni delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al Regolamento Edilizio Comunale, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

- 5. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.
- 6. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
- 7. La richiesta di variante ai titoli abilitativi segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

## **Art. 10 – Rilascio di Permesso di costruire**

- 1. I Permessi di costruire sono rilasciati dall'Autorità comunale in forma scritta e sono redatti secondo il modello allegato al presente Regolamento Edilizio Comunale.

2. I Permessi di costruire rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotati nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.  
Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabiliti ai sensi e con le modalità previste dal D.P.R. 380/2001, possono essere rateizzati in non più di quattro rate semestrali di cui la prima da versare al rilascio del titolo abilitativo.  
Il costo di costruzione, stabilito ai sensi e con le modalità previste dal D.P.R. 380/2001, può essere rateizzato in non più di tre rate annuali di cui la prima da versare al rilascio del titolo abilitativo.  
I proponenti sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
3. I titoli abilitativi devono contenere:
- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande;
  - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscano la documentazione allegata alla titolo abilitativo, della quale costituisce parte integrante;
  - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
  - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
  - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
  - f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
  - g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
  - h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
  - i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
  - j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
  - k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
  - l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
  - m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
  - n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
  - o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
  - p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al titolo abilitativo;
  - q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 11 – Diniego di Permesso di costruire**

1. Il diniego del Permesso di costruire è assunto dall'Autorità comunale, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che ne impediscono il rilascio.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.

### **Art. 12 – Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, in riferimento all'art. 49 della L.R. n° 56/77
2. La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al Regolamento Edilizio Comunale e deve menzionare:
  - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
  - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori;
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del Permesso di costruire entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.
4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 o 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

### **Art. 13 - Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità**

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore concessione o autorizzazione per le opere mancanti, il titolare della concessione autorizzazione deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.

### **Art. 14 – Voltura di titolo abilitativo**

1. Il trasferimento del titolo abilitativo ad altro soggetto (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al titolo abilitativo.
3. La voltura del titolo abilitativo è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza con efficacia dalla data dell'istanza.

4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

#### **Art. 15 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata**

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate nell'art. 51 della L.R. 56/77.  
Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
  - a) sistema vario pedonale e veicolare per il conveniente accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
  - b) impianto di distribuzione idrica e impianto di fognatura collegati alla rete urbana;
  - c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
2. Nei casi in cui non vi sia alcuna possibilità di allacciamento alle opere perché da esse troppo distanti, ossia oltre 100 mt., o nel caso di trasformazioni d'uso ammesse di rustici sparsi, è consentito per lo scarico dei liquami civili il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione e comunque secondo il parere espresso dell'autorità sanitaria competente.

#### **Art. 16 - Permesso di costruire convenzionato**

- Nei casi contemplati ai commi 2 e 3 dell'art. 7 delle presenti NTA, si applicano le seguenti disposizioni:
- l'indice da usare per il computo della volumetria edificabile è quello della densità territoriale, calcolato su tutta l'area soggetta a convenzione convenzionata;
- la realizzazione degli interventi indicati sulle tavole di Piano Regolatore con la sigla C.C. è comunque soggetta a Permesso di costruire Convenzionato.

#### **Art. 17 - Durata del Permesso di costruire**

1. I Permessi di costruire relativi a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dalla data di inizio lavori, e gli stessi dovranno iniziare entro un anno dalla data del rilascio.
2. Un periodo più lungo per ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.
3. Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere un nuovo Permesso di costruire.
4. Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere alla esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.
5. Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di agibilità.
6. E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato o quando l'edificio sia già completato nelle sue parti essenziali, per fatti

estranei alla volontà del titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga è concessa senza il pagamento di nuovi contributi di costruzione.

#### **Art. 18 - Attuazione delle previsioni di piano per "standards" urbanistici**

1. La realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 15 delle presenti norme, sia nel caso esse siano topograficamente individuate sia nel caso esse siano prescritte dalla normativa avviene:
  - per intervento diretto del Comune che utilizza le risorse derivanti dai contributi di costruzione e/o i finanziamenti pubblici derivanti dalle leggi apposite;
  - per intervento dei proponenti dei titoli abilitativi per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, a scomputo anche parziale dei contributi dovuti: quando a giudizio dell'autorità comunale, l'intervento del singolo proponente viene ritenuto inorganico, si effettuerà la monetizzazione dei contributi relativi, con l'impegno tuttavia della cessione contestuale al rilascio del titolo abilitativo, dell'area vincolata ad usi pubblici anche se l'attuazione delle destinazioni specifiche sarà differita nel tempo.
2. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standard di Legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori (insediamenti produttivi e terziari), valgono le seguenti precisazioni:
  - di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
  - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione, qualora tali aree siano giudicate dal Comune, per localizzazione e/o per dimensioni inadeguate, o comunque di superficie inferiore a 300 mq, il reperimento entro l'area di proprietà sarà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di ml. 200 oppure, a giudizio del Comune, sarà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

#### **Art. 19 - Agibilità**

1. E' necessaria per utilizzare o riutilizzare ogni costruzione situata nel territorio comunale, anche quando non oggetto di intervento di tipo edilizio di cui all'art. 9 delle presenti norme, facendo inoltre riferimento all'art. 40 delle NTA e all'art. 8 della L.R. 19/99, ad eccezione della modifica di destinazione d'uso per unità immobiliari inferiori a mc. 700 e solo nel caso in cui la modifica di destinazione d'uso non comporti interventi di tipo edilizio, sia fra quelle proprie ammesse per l'area in oggetto e non comporti attività ed usi che richiedano l'osservanza di norme specifiche di sicurezza e di igiene:
  - il certificato di agibilità che concerne le unità immobiliari con destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale, agricola.
2. Il certificato di agibilità non può essere rilasciato qualora non siano rispettati gli impegni derivanti dal titolo abilitativo o eventuali provvedimenti generali sopravvenuti nella fase di esecuzione degli immobili (quali leggi e disposizioni tecniche settoriali)
3. Il certificato in oggetto non può essere rilasciato se la costruzione viola disposizioni igienico- sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità e inquinamento.
4. Nei contratti di compravendita o di affitto l'alienante o proprietario deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata del certificato in oggetto.

5. L'agibilità sarà revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento delle destinazioni d'uso non autorizzato da concessione, per i casi in cui ciò è richiesto.
6. Per ogni altra prescrizione si rinvia al titolo III del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 20 - Autorizzazioni speciali**

1. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq. 2.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d.lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4000 come da articolo 26 comma 6° L.R. n.56/77. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui al comma 7°/8°/11° art. 26 L.R. n. 56/77.
2. Le preventive autorizzazioni e nulla osta sono necessari per gli interventi in particolari fasce di protezione delle infrastrutture di cui agli articoli precedenti.

### **Art. 21 - Limitazioni degli interventi in aree soggette a dissesto**

1. Nelle aree che per eventi di qualsiasi tipo subissero dissesti tali da sconsigliare qualsiasi intervento sino a consolidamento e risanamento, l'autorità comunale sospende le istanze relative ad interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.
2. Tali aree devono essere delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al Piano.  
La delimitazione di tali aree deve risultare da un idoneo studio a firma di un tecnico specializzato (geologo).

### **Art. 22 - Parametri urbanistici**

Per la definizione dei parametri urbanistici si rinvia a quanto contenuto al Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n. 10 del 19.2.2003 e successive modifiche ed integrazioni DCC n. 35 del 28.7.2005, n. 46 del 23.12.2009 e n.22 del 30.5.2012.

Ai soli fini di semplificarne la consultazione si riporta di seguito il testo delle definizioni contenute nel Regolamento con riferimento soltanto al parametro e alla relativa sigla di riferimento ed omettendo il riferimento di articolo al fine di evitare confusione con l'articolato delle presenti norme.

1. Superficie territoriale (St) = è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Superficie fondiaria (Sf) = è l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
3. Rapporto di copertura (Rc) = il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.



4. Indice di densità edilizia territoriale ( $I_t$ ) = l'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $I_t = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).
5. Indice di densità edilizia fondiaria ( $I_f$ ) = l'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $I_f = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).
6. Indice di utilizzazione territoriale ( $U_t$ ) = l'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $U_t = S_{ul}/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq).
7. Indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) = l'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $U_f = S_{ul}/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).

### **Art. 23 - Parametri edilizi**

Per la definizione dei parametri edilizi si rinvia a quanto contenuto al Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n. 10 del 19.2.2003 e successive modifiche ed integrazioni DCC n. 35 del 28.7.2005 e n. 46 del 23.12.2009.

Ai soli fini di semplificarne la consultazione si riporta di seguito il testo delle definizioni contenute nel Regolamento con riferimento soltanto al parametro e alla relativa sigla di riferimento ed omettendo il riferimento di articolo al fine di evitare confusione con l'articolato delle presenti norme.

1. L'altezza dei fronti della costruzione ( $H_f$ ) = si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
  - a) si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
  - b) l'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.
  - c) il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
  - d) la linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità di accesso ai piani interrati.
  - e) nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo

degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

f) Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

2. Altezza della costruzione (H) = l'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti determinate ai sensi del precedente punto 1.

3. Numero dei piani nella costruzione (Np) = è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che possiedano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali – e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualsiasi dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di mt. 1,20, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite nel comma d punto 1), nonché gli eventuali soppalchi.

4. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) = le distanze di cui al presente punto sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di mt. 1,50; sono inclusi nel perimetro i bow-window, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Sono esclusi dal computo della distanza dai confini le opere interrate.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc)
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

#### Distanze minime tra fabbricati (D):

Nelle zone dei Nuclei di antica formazione valgono le norme del Codice Civile.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10.00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica nei casi di:

- pareti non finestrate
- pareti con finestre di locali accessori
- pareti prospicienti situate nello stesso edificio della medesima proprietà

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti. Per pareti non finestrate la distanza è di mt. 5.00.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni dovranno rispettare solo la norma sulla distanza tra i confini pari alla metà della propria altezza con un minimo di mt.5.00 nel caso si tratti di pareti non finestrate e con finestre di locali di passaggio o di servizio di cui al D.M. sanità 1975.

Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade:

Nelle zone residenziali produttive e terziarie del Piano Regolatore le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi o sulle planimetrie del Piano Regolatore, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di

- ml. 5.00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 15.00
- ml.20.00 per le strade principali (S.S. 229 e raccordo superstrada Omegna - Gravellona).

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di completamento di cortine edilizie esistenti lungo le strade.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc):

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5.00 ad esclusione delle costruzioni industriali e commerciali che prospettano su aree residenziali e/o terziarie per le quali è obbligatoria una distanza minima di mt. 10.00 e dei nuclei di antica formazione in cui le distanze sono quelle esistenti o come prescritto dal Codice Civile.

Nel caso di pareti non finestrate (o con finestre di locali di passaggio o di servizio di cui al D.M. sanità 1975) è ammessa una distanza minima di mt. 5.00 dal confine, con le eccezioni di cui al comma seguente.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà o a distanza inferiore a mt. 5.00:

- se preesistente parete in aderenza senza finestre;
- in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;
- se viene presentata una scrittura privata registrata firmata dal proprietario confinante.

5. Superficie coperta della costruzione (Sc) = la superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

6. Superficie utile lorda (Sul) = la superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq), è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani:

sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow-window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative :

- a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni di macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani ascensori, deposito attrezzi agricoli fino a mq 15, laboratorio hobby, ripostigli posti nei piani interrati e seminterrati ;
- b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- d) ai locali cantina e ripostigli dei piani interrati e seminterrati, alle soffitte ed ai locali abitabili o agibili, anche se praticabili;
- e) ai cavedi.

7. Superficie utile netta della costruzione ( $S_{un}$ ) = la superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

8. Volume della costruzione ( $V$ ) = il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano ( $S_{ul}$ ), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, dividendo il volume dell'ultimo spazio abitabile o agibile, con esclusione dei volumi tecnici, comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio, per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi.

Sono esclusi dal computo del volume i balconi, i volumi tecnici sporgenti dalla copertura (torri di scale e di ascensori, camini, etc.).

Sono esclusi i bassi fabbricati, qualora non sporgano oltre mt. 2,50 dal piano medio del terreno sistemato.

I porticati e le logge aperte sono esclusi dal computo del volume solo qualora siano aperti su almeno due lati.

9. Superficie di vendita ( $S_v$ ) = Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998. la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita (mq), compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e similari. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavoro, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima degli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali non comprende la parte immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.  
Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio.

#### **Art. 24 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

1. I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi, o permesso di costruire convenzionato.
2. I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.
3. L'ultimazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'ultimazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.  
I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria vanno trascritti nei registri immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

#### **Art. 25 – Definizioni**

1. Destinazione d'uso degli edifici:
  - è quella indicata nella richiesta di ~~concessione o di autorizzazione~~ **titolo abilitativo** e nei relativi atti tecnici;
  - per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso si intende riferita alle domande di abitabilità o agibilità;
  - le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella che risulta dalle planimetrie di piano (allegati tecnici);
  - in caso di incertezza o di imprecisione si procede con criteri di affinità o assimilabilità con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.
2. Edifici esistenti costituenti volume edilizio :
  - quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con struttura e tamponamenti lapidei o in cotto vincolata al suolo tramite fondazioni;
  - sono escluse costruzioni non autorizzate costruite dal 1960 in poi e/o non dotate di abitabilità/agibilità, sono incluse le costruzioni accatastate anche se non dotate di abitabilità/agibilità ma autorizzate..
3. Unità immobiliare:
  - è la parte di una costruzione o la sua totalità o l'insieme di costruzioni in cui si svolge compiutamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc..).
4. Unità locale:
  - l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, miniera, bottega, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o vendita di beni e la prestazione di servizi.
5. Nucleo familiare:
  - è quello registrato presso l'ufficio anagrafico comunale; partecipano al nucleo familiare i nuclei conviventi.
6. Abitante insediabile:

- per abitante insediabile si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico 1 abitante = 1 vano ed attribuendo ad ogni vano 90 mc. di volume.

7. Confine stradale:

- è il limite della strada indicato sulle planimetrie del Piano Regolatore.

In caso di strade in progetto o da allargare si intende per filo stradale il nuovo allineamento tracciato sul PRG.

In caso di strade esistenti si definisce confine stradale la linea di limite della sede stradale comprendenti tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc..).

## **Art. 26 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

### **INSEDIAMENTI A CARATTERE AMBIENTALE–DOCUMENTARIO**

#### **(NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)**

1. Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità rispettando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione, eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione:

a) per quanto riguarda il patrimonio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificanti aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici quali portali, logge, archi, volte, stipiti di pietra, cornicioni, affreschi;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, portali di ingresso, cappelle, piloni, recinzioni della tradizione locale;

Le parti compromesse vanno nel tempo adeguate nel rispetto dell'omogeneità ambientale ed architettonica.

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, si prescrive di:

- sostituire quei materiali di finitura che appaiono in contrasto con i materiali predominanti nell'intorno (tettoie e chiusure di materiale plastico, verande in ferro, ecc.);
- eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte contrasto con gli aspetti ambientali del contesto.

2. Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- M.O. manutenzione ordinaria
- M.S. manutenzione straordinaria
- R.C. restauro e risanamento conservativo distinto in:
  - RC1. restauro rigoroso
  - RC2. risanamento conservativo
- R.E. ristrutturazione edilizia distinta in:
  - ristrutturazione edilizia di tipo REA
  - ristrutturazione edilizia di tipo REB
- D.R. demolizione con ricostruzione
- D.S. demolizione senza ricostruzione

Con riferimento ai successivi articoli relativi ai tipi di intervento si richiamano, per quanto non specificato e/o in contrasto: l'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.,

l'art. 13 della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. nonché i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

## **Art. 27 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. "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 o all'organismo edilizio" (art. 13, comma 3°, lett. a, della L.R. 56/1977).

Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

A- FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B- ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto). Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari.

C- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONEMENTI ED APERTURE ESTERNE.

D- TRAMEZZATURE ED APERTURE INTERNE.

E – FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, etc.) siano mantenuti i caratteri originari.

F- IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO – SANITARI.

G- IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari. Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

## **Art. 28 - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. "Le opere e le modifiche necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare servizi igienico sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" art. 13, comma 3\*, lett. B della L.R. 56/1977.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

A- FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

**B- ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**C- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.**

Rifacimento di parti limitate di tamponamento esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

**D- TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.**

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

**E-FINITURE ESTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi. Elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**F- IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO – SANITARI.**

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

**G – IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## **Art. 29 - Restauro e risanamento conservativo (RC)**

1. "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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (art. 13, comma 3°, lett. C della L.R. 56/1977).

Sono previste due sottocategorie di intervento, tese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- RC1 : restauro rigoroso
- RC2 : risanamento conservativo

I contenuti delle due sottocategorie sono:

#### RC1 : restauro rigoroso.

Comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.

Sono di restauro rigoroso gli interventi che riguardano:

A- FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B – ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutare esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G, né alterazioni alle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D- TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliare purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

**E- FINITURE INTERNE** (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimento, infissi elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**F- IMPIANTI ED APPARECCHI IGIEENICO - SANITARI .**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

**G- IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamento e purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico – ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro rigoroso.

#### **RC2 – Risanamento conservativo.**

Comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri di insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi interni di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.

Sono di risanamento conservativo gli interventi che riguardano:

**A-FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

ripristino e restauro di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiale e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**B-ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa del degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, etc.).

**C-MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.**

Ripristino, restauro e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

**D- TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.**

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

**E- FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini) tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**F- IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI.**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

**G – IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

### **Art. 30- Ristrutturazione edilizia (RE).**

1. "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 e di impianti". (art. 13, comma 3°, lett. D della L.R. 56/1977).

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificarne il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- REA : ristrutturazione edilizia di tipo A;
- REB : ristrutturazione edilizia di tipo B

#### REA Ristrutturazione edilizia.

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superficie e di volume.

A tale categoria appartengono le seguenti opere:

A- FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B- ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali, (scale, rampe)all'esterno dei fabbricati.

C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni dei tamponamenti esterni.

D – TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E – FINITURE INTERNE. (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F – IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO – SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

G – IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento reti ed impianti, antincendio, reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

#### REB Ristrutturazione edilizia.

Si riferisce ad interventi che in presenza di modificazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, ammette eventuali variazioni di superficie utile e recupero volumi, di cui alla circolare 5/SG/URB del 27/04/1984.

A tale categoria appartengono le seguenti opere:

A – FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B – ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali, (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

C – MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D – TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E – FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO – SANITARI. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

G – IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento delle superfici utili di calpestio.

A norma dell'art 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli

volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Tale ultima definizione non si applica per gli immobili insistenti su aree sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n. 42, ove il riconoscimento della tipologia di ristrutturazione edilizia potrà avvenire soltanto nel caso di ricostruzione "in sagoma" e nelle aree individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. se non esplicitamente indicato nello specifico articolo delle presenti NTA.

### **Art. 31 - Demolizione senza ricostruzione (DS).**

1. Si tratta di interventi volti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti esistenti non meritevoli di conservazione, senza la possibilità della ricostruzione degli stessi. Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione. Gli edifici individuati da demolire nelle planimetrie di PRGC possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria.

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal PRGC.

### **Art. 32 - Demolizione con ricostruzione (DR).**

1. Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione sul posto con il mantenimento del volume preesistente, ma con disposizione planimetrica ed altezze che possono essere diverse rispetto all'esistente, purché conformi i parametri di zona.

### **Art. 33 - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale.**

1. Le nuove costruzioni residenziali sono ammesse su aree inedificate o in sostituzione di edifici esistenti, previa demolizione in quantità rilevante tale da configurare una nuova costruzione.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) TIPOLOGIE DEI "VILLINI": sono consentite forme semplici con prescrizioni vincolanti da parte della C.I.E.. sono vietate le coperture con materiali di copertura in fibrocemento: i tetti di norma dovranno essere a due o a quattro falde con inclinazione tra il 35% e il 50%, con imposta della gronda non superiore a cm. 50 dal solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Tipi di copertura diversi sono ammessi nel solo caso di installazione di pannelli solari, in tal caso la maggiore inclinazione deve essere connaturata all'installazione o nel caso di soluzioni architettoniche che prevedano tipologie di copertura diversa da quella a falde inclinate, fermo restando l'obbligo del rispetto del limite imposto per la quota di gronda.
- b) TIPOLOGIA DELLE CASE PLURIFAMILIARI: sono consentite forme semplici con prescrizioni vincolanti da parte della C.I.E.. sono vietate le coperture con materiali di copertura in fibrocemento: i tetti dovranno essere a due o a quattro falde con

inclinazione tra il 35% e il 50%, con imposta della gronda non superiore a cm. 50 dal solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Tipi di copertura diversi sono ammessi nel solo caso di installazione di pannelli solari, in tal caso la forma deve essere connaturata all'installazione o nel caso di soluzioni architettoniche che prevedano tipologie di copertura diversa da quella a falde inclinate, fermo restando l'obbligo del rispetto del limite imposto per la quota di gronda.

c) **TIPOLOGIE A SCHIERA A UNO O DUE PIANI.**

Sono vietati i fabbricati con una lunghezza complessiva superiore a m.40 di sviluppo lineare salvo nel caso in cui i corpi di fabbrica non siano allineati sullo stesso asse.

**Art. 34 - Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione produttiva – terziaria – attrezzatura agricola.**

1. Le nuove costruzioni a destinazione produttiva o terziaria sono ammesse su aree inedificate o in sostituzione di edifici esistenti, previa demolizione in quantità tale da configurare una nuova costruzione, nelle aree a specifica destinazione indicate nel PRG.
2. Sono ammesse forme semplici e finiture similari alla generalità degli edifici circostanti.
3. Nel caso delle attrezzature agricole valgono le stesse disposizioni di cui al comma primo. I fabbricati avranno tetti a doppia falda con manto in tegole i materiali lapidei, di cemento scuro o di cotto.

**Art. 35 - Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza.**

1. I fabbricati accessori sono destinati ad ospitare attività collaterali alle attività residenziali:
  - a) Autorimesse.
  - b) Laboratori per lavori di casa e hobbies.
  - c) Depositi per attrezzi agricoli.
  - d) Ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile.
  - e) Tettoie
  - f) Serre
2. I fabbricati, se contenuti entro i limiti di cui alle lettere a) e b) seguenti non costituiscono volumetria, né superficie utile lorda (Sul) ma solo superficie coperta (Sc), nel numero massimo di una autorimessa per ogni unità immobiliare residenziale che ne sia sprovvista e di un locale deposito per ogni unità immobiliare residenziale. Ogni eccedenza deve essere computata sia come Sul e quindi anche come volume.
3. a) **AUTORIMESSE**- la dimensione massima è di 25 mq netti o 30 mq lordi per alloggio con un'altezza massima a mt. 2,50 netta fuori terra dall'intradosso della soletta di copertura e con una pendenza del tetto non superiore al 35%.
  - le autorimesse devono essere in muratura, con esclusione di lamiere; le autorimesse esistenti, purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere analoghe al fabbricato principale con coperture a falde inclinate, sono ammesse coperture a terrazza solo nel caso in cui le autorimesse siano addossate o inserite nel fabbricato principale.

- nel caso di più di un'autorimessa su un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico, come sopra detto.
4. b) Laboratori per lavori di casa, depositi di attrezzi agricoli, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, tettoie. I depositi per ricovero attrezzi agricoli non devono fare riferimento all'unità immobiliare, ma devono essere massimo mq. 15 lordi per un'altezza massima di mt. 2,50. le tettoie saranno di un massimo di mq. 10 lordi con un'altezza max. mt. 2,50.
- la dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni, in oggetto non può superare i mq 25 lordi per un'altezza all'intradosso non superiore al mt. 2,50, altezza media se a copertura inclinata.
  - i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati possono subire trasformazione solo per adeguarsi alle presenti norme.
- Tali edifici dovranno preferibilmente essere accorpati all'edificio principale ed essere realizzati con copertura a falde inclinate posta in continuità con la copertura dell'edificio principale. Qualora vengano realizzati come edifici autonomi dovranno presentare copertura a due falde se fuori terra o copertura piana se parzialmente o totalmente interrati.
5. Serre
- Le serre fisse in ferro e vetro con base in cemento sono ammesse esclusivamente nelle aree agricole con esclusione delle aree a bosco e a pascolo, e possono coprire non più di 1/2 dell'area di proprietà destinata a colture orticole o floricole.
- Le serre mobili tipo "tunnel" possono coprire fino a 7/10 dell'area di proprietà accorpata e destinata a colture ortofloricole.
- Le serre fisse ornamentali sono ammesse anche nelle aree residenziali con le dimensioni di cui al comma 5 del presente articolo.
6. Le distanze dai confini per i fabbricati accessori saranno di mt. 5,00 minimo, nel caso la distanza sia inferiore dovrà esserci una scrittura privata con il confinante registrata. Per i bassi fabbricati vi è la possibilità di deroga dalle pareti finestrate (Codice Civile). Il responsabile del servizio, sentita la C.E., potrà prescrivere condizioni o norme particolari.

### **Art. 36 - Ristrutturazione Urbanistica (RU).**

1. "Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".
2. Tali interventi hanno come oggetto la ristrutturazione edilizia, la demolizione, la demolizione con trasferimento di volumetria, la nuova costruzione di edifici, subordinatamente all'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente.
3. Le caratteristiche delle nuove costruzioni e degli interventi sugli edifici esistenti sono normate dagli articoli relativi agli specifici interventi.
4. Questo intervento è effettuabile tramite strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) ai sensi della L.R. 56/1977 e succ. m. e i..
5. Gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:
  - standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento all'interno dei centri storici e di ristrutturazione urbanistica e di



completamento) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

- 50% del totale posti a parcheggio 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.i..
- gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

### **Art. 37 - Completamento.**

1. "Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate".
2. Contestuale all'intervento edilizio è sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione del suolo, sia la sistemazione del suolo.
3. I caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni nonché gli interventi ammessi sugli edifici sono normati dagli articoli contenuti nel Titolo 1 precedente.
4. Per le dimensioni si rimanda agli articoli del Titolo II.
5. Gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:
  - standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento all'interno dei centri storici e di ristrutturazione urbanistica e di completamento) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
  - 50% del totale posti a parcheggio 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.i..
  - gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
6. Tale tipo d'intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto.

### **Art. 38 - Nuovo Impianto.**

1. "Gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate".
2. I parametri edilizi e le destinazioni ammesse per le nuove costruzioni sono normate dagli articoli di cui al Titolo II delle presenti Norme.
3. Gli interventi di nuovo impianto sono ammessi a condizione che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o vi sia l'impegno di dotazione in modo contestuale agli interventi edilizi.
4. Tali interventi sono effettuabili tramite permesso di costruire convenzionato o strumento urbanistico esecutivo e sono indicate dal P.R.G. con apposita simbologia.
5. Gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
- 50% del totale posti a parcheggio 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.i..
- gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

## **Art. 39 - ABROGATO**

## **Art. 40 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici (MD).**

1. Un immobile subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa da una delle destinazione ad un'altra dell'elenco seguente:
  - destinazioni residenziali;
  - destinazioni produttive, industriali o artigianali;
  - destinazioni commerciali;
  - destinazioni turistico-ricettive;
  - destinazioni direzionali;
  - destinazioni agricole.
2. La modifica di destinazione può avvenire anche per singole unità immobiliari di un medesimo immobile.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art.48 della L.R. 56/77 in ordine alla ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso senza titolo abilitativo per unità immobiliari non superiori a 700 mc., si precisa che ciò è ritenuto compatibile alle condizioni seguenti:
  - che la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in cui è compreso l'edificio ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazione in contrasto (vedi Titolo II);
  - che ai fini dell'installazione della nuova destinazione non siano eseguite opere edilizie ad eccezione della manutenzione ordinaria;
  - che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.)
4. Nei casi in cui non si verificano tutte e contemporaneamente le condizioni esposte, la modifica di destinazione d'uso non è ammessa senza titolo abilitativo.
5. La destinazione d'uso di immobili, manufatti, suolo deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento.
6. Gli interventi con cambio di destinazione d'uso in destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:
  - standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento all'interno dei centri storici e di ristrutturazione urbanistica e di completamento) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
  - 50% del totale posti a parcheggio 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.i..

- gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

#### **Art. - 41 – Sistemazione del suolo**

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo con rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e di tutto quanto sia considerato dal Sindaco e dal responsabile del servizio, sentita la C.I.E. in contrasto con gli interessi pubblici e con la tutela dell'ambiente e del paesaggio.
2. Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere approvato in base ad un progetto specifico e finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali, tenuto conto delle necessità di inserimento degli edifici.
3. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni della linea del suolo con scavi e riporti, così come è specificato al comma 3 dell'art. 42.
4. Eventuali interventi in tali senso dovranno essere approvati sulla scorta di progetto specifico.

#### **Art. 42 – Concessioni per discariche e rinterri – tutela dello strato attivo del suolo coltivato.**

1. I titoli abilitativi per interventi, nelle aree appositamente individuate dal P.R.G., per l'accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.
2. I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui al comma precedente vengono determinati a norma dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire durante e dopo l'esercizio di queste attività il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art.91/quarter della legge reg.n.56/77 modificata, il Comune, con proprio atto deliberativo, susseguente ad uso studio dettagliato sulla fertilità dei suoli, individuerà le aree su cui dovrà essere trasferito lo strato di terreno agricolo trasportabile delle aree investite con interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazione inaridente.

#### **Art. 43 – Recinzioni e muri di contenimento.**

1. RECINZIONI:
  - Sono ammesse su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specificati dal piano e nei boschi;
  - Nelle aree agricole e agricole interne le recinzioni sono ammesse unicamente, per motivate comprovate esigenze relative all'uso delle aree, in paletti di ferro o legno e rete metallica su un'altezza massima di mt. 1,80 e senza cordoli. Le recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti alla data di approvazione del piano o nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura e loro pertinenze, o terreni da questi utilizzati.

Sono pertanto escluse le recinzioni in caso di usi non agricoli:

- Nelle aree residenziali le recinzioni non potranno superare l'altezza di mt.1,80, potranno essere costituite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra per altezza massima di mt. 0,50. La barriera superiore potrà essere in legno, ferro, metallo, plastica, ecc. (con esclusione di manufatti prefabbricati);
- Nei nuclei di antica formazione si fa riferimento a quanto previsto all'art. 46 comma 7 punto 5.
- Nelle aree a destinazione produttiva del settore secondario le recinzioni dovranno essere di tipo aperto lungo le strade e/o chiuso lungo gli altri confini. Le recinzioni di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici su cordoli in calcestruzzo a vista con altezza massima di cm. 80 ed avere un'altezza massima complessiva di mt. 2,50. Le recinzioni di tipo aperto andranno schermate mediante l'impiego di siepi sempreverdi. Le recinzioni di tipo chiuso saranno in pannelli prefabbricati in calcestruzzo a superficie piana.  
Eventuali recinzioni di tipo diverso, su dimostrate esigenze particolari, potranno essere autorizzate su parere conforme della Commissione Igienico Edilizia Comunale.
- Nelle aree su versante in pendenza il cordolo potrà essere realizzato con un'altezza media di mt. 0,50.
- Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme, possono essere oggetto solo di ordinaria e straordinaria manutenzione. In caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme, salvo nel caso di recinzione in muratura di pietrame a secco o intonacato;
- Nel caso di rifacimenti parziali o di completamenti di recinzioni esistenti o di contiguità con recinzioni di tipo diverso da quello prescritto dalle presenti norme, può essere consentito, a giudizio della C.I.E., di utilizzare il tipo di recinzione in opera per le parti da sostituire o da realizzare a condizione che costituiscano parti minoritarie rispetto all'esistente.

2. Gli arretramenti obbligatori dal ciglio delle strade sono i seguenti:

- dalle strade regionali e provinciali mt.1,50 con accessi a mt. 4,50 dal filo stradale;
- dalle strade comunali arretramento minimo di mt. 1,00 salvo il caso di sensibili differenze di livello fra la quota del terreno, con la presenza di manufatti di contenimento dei terreni già esistenti (es. muri a secco).L'arretramento dei nuovi accessi deve essere di mt. 3,00.
- dalle strade private o vicinali mt 0,50 salvo il caso i sensibili differenze di livello fra la quota strada e la quota del terreno;
- Nei nuclei di antica formazione (aree di tipo A) oltre quanto previsto dell'art.23, sono ammessi gli allineamenti esistenti; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro. In caso di recinzione di un lotto compreso fra lotti edificati già dotati di recinzione, è ammesso l'allineamento alle recinzioni esistenti a condizione che non sia previsto dalle tavole di P.R.G. un nuovo specifico allineamento, Per quanto non ricompreso e/o in contrasto valgono le prescrizioni di cui al D.L.30.4.92 N. 285 e s.m.i. - Nuovo Codice della Strada .

3. MURI DI CONTENIMENTO

- Sui muri di contenimento in pietrame e a secco esistenti nel territorio comunale sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione .  
E' vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo.  
E' ammesso il rinforzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purché nella parte esterna sia mantenuta la muratura in pietra a vista;

- In caso di nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri a secco, è fatto obbligo di realizzare muri in pietrame, con esclusione dell'utilizzo di massi ciclopici;
- Negli altri casi si prescrive un'altezza massima di mt.2,00. Qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a mt.2,00 con arretramento di ciascuna ripresa del muro pari a 1/3 dell'altezza medesima. Le terrazze dovranno essere sistemate a verde.
- Nel caso di dislivello superiore si prescrive una sistemazione a gradoni con arretramento di mt. 1,50 dal primo gradone ed altezza massima dei muri pari a mt. 200.

#### **Art. 44 - Aree di interesse Paesaggistico**

1. Sono aree che il PRG individua con apposita perimetrazione formanti ambienti omogenei di rilevante valore paesaggistico che vengono sottoposte a vincolo di salvaguardia ambientale. In tali aree non sono ammessi interventi edificatori e/o modificazioni del suolo, salvo opere di consolidamento o eseguite dalle pubbliche amministrazioni.
2. In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto direttamente dovuto alla coltivazione dei fondi ed alla loro conduzione, e conseguentemente l'area a conduzione agricola può essere computata al fine del calcolo del volume edificabile secondo le prescrizioni di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
3. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi interventi di MO,MS,RC senza modifica della sagoma e senza possibilità di cambio di destinazione d'uso.
4. Per quanto riguarda il taglio di piante si rimanda all'art. 58 punto 9 delle presenti norme.

## TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### **Art. 45 - Classificazione delle aree.**

1. Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, come risulta dalle tavole del P.R.G.C.; su tali aree si applicano le presenti Norme.

### **Art. 46- Nuclei di antica formazione (A)**

#### 1. Oggetto dell'area.

Parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 2) della L.R. n. 56/1977, che sono interessate dalla presenza di agglomerati urbani, aventi carattere ambientale e documentario.

Tutte le aree di cui al presente articolo, sono automaticamente considerate zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono le delimitazioni di tali aree per le quali è stata approntata una tavola di sviluppo in scala 1:1000 in cui sono individuati gli edifici di particolare pregio ambientale, per i quali gli unici interventi ammessi sono il restauro rigoroso, il risanamento conservativo ed il recupero ai fini abitativi.

Obiettivo del P.R.G.C. è il recupero funzionale di tali nuclei, nel rispetto delle caratteristiche storico- ambientali e per il loro adeguamento igienico edilizio dei fabbricati allo standard civile medio delle abitazioni.

#### 2. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto.

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), i servizi e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse se non nocive e moleste: edifici rurali laddove preesistenti, non adibiti a ricovero animali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;
- gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:
  - standard minimo 80% riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
  - 50% del totale posti a parcheggio 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.i..
  - gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizioni che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.E. ed il responsabile dell'ASL. Sugli immobili asserviti a tale

attività e fino al protrarsi di tale destinazione d'uso è consentito eseguire unicamente interventi di manutenzione ordinaria (MO).

3. Categorie e tipi di interventi ammessi in funzione delle varie classificazioni degli edifici:

A. Edifici di particolare pregio ambientale.

Trattasi di edifici caratterizzanti per la presenza di elementi formali, decorativi, tipologici ed ambientali di particolare rilevanza, per i quali sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro rigoroso (RC1) e risanamento conservativo (RC2).

Nel caso di edifici o casseri a destinazione non residenziale, è ammesso il recupero ai fini abitativi, (REA) senza modifica della sagoma dell'edificio.

La formazione di eventuali servizi e ogni altro impianto tecnologico deve essere realizzato all'interno dell'edificio e mai all'esterno.

B. Edifici a carattere documentario e tipologico ricorrente e diffuso.

Trattasi di edifici caratterizzati da elementi tipologici e formali ricorrenti e diffusi che, pur non conservando elementi di particolare pregio, costituiscono nell'insieme testimonianza di un'antica architettura tipica dei centri a prevalente economia agricola, per i quali sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (REA) (come da riferimento nella Circolare 5/SG/URB. 1984) senza modifica delle sagome dell'edificio; è altresì ammesso il recupero ai fini abitativi di eventuali casseri o rustici.

La formazione di servizi e di ogni altro impianto tecnologico, deve essere realizzato all'interno dell'edificio e mai all'esterno.

C. Edifici aventi valore architettonico documentario nullo o profondamente alterato.

Trattasi di rustici, casseri o altri edifici a destinazione diversa. Sono consentiti, oltre a quanto previsto alle lettere A e B dei commi precedenti, la ristrutturazione edilizia di tipo B (REB), anche con parziale demolizione, con il mantenimento del perimetro attuale del fabbricato.

Sono ammesse sopraelevazioni nel limite massimo di cm. 100, senza aumento del numero dei piani per l'adeguamento alle norme igienico – sanitarie dei locali di abitazione.

I locali adibiti a sottotetto potranno essere trasformati in abitazione secondo quanto previsto dalla L.R. 6/8/1998, n. 21.

Il calcolo delle altezze minime sarà comprensivo della sopraelevazione consentita nel limite massimo di cm. 100.

Sono ammessi ampliamenti planimetrici per la sola realizzazione di scale, servizi igienico – sanitari, impianti tecnologici, nella misura massima di mq. 10 netti per singolo piano. L'ampliamento dovrà essere armonizzato all'edificio esistente.

Sono altresì ammessi, nel limite di mq 15 netti, la chiusura di porticati esistenti anche per finalità diverse da quelle sopra esposte.

D. Edifici di recente costruzione o ristrutturati privi di particolare valore architettonico e documentario.

Trattasi di edifici in discreto stato edilizio per i quali sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (REA) e (REB). Sono altresì ammessi ove ne sussista la necessità, sopraelevazioni nel limite massimo di cm. 100 per l'adeguamento alle norme igienico – sanitarie dei locali di abitazione.

Sono ammessi ampliamenti per la sola realizzazione di scale, servizi igienico – sanitari, impianti tecnologici, nella misura massima di mq. 10 per singolo piano. L'ampliamento dovrà essere armonizzato all'edificio esistente.

Sono altresì ammessi, nel limite di mq 15 , la chiusura di porticati esistenti anche per finalità diverse da quelle sopra esposte.

I locali adibiti a sottotetto potranno essere trasformati in abitazione secondo quanto previsto dalla L.R. 6/8/1998, n. 21.

Il calcolo delle altezze minime sarà comprensivo della sopraelevazione consentita nel limite massimo di cm. 100.

#### E. Edifici o casseri di carattere accessorio.

Trattasi di edifici o casseri di carattere accessorio, ubicati in contrasto con il contesto ambientale circostante, per i quali (verificare la legittimità alla data di adozione del progetto preliminare) si ammette la ~~demolizione con ricostruzione~~ **ristrutturazione edilizia** del volume preesistente anche con mutamento di destinazione d'uso a residenza o ad altra destinazione propria o ammessa ai sensi del precedente paragrafo 2.

Sono ammessi ampliamenti per la sola realizzazione di scale, servizi igienico – sanitari, impianti tecnologici, nella misura massima di mq. 10 per singolo piano. L'ampliamento dovrà essere armonizzato all'edificio esistente.

Sono altresì ammessi, nel limite di mq 15 , la chiusura di porticati esistenti anche per finalità diverse da quelle sopra esposte.

Non sono ammessi, in nessuna delle categorie sopra elencate, interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile. **In deroga alla presente limitazioni sono ammessi interventi di tale tipo, qualora le condizioni statiche dell'immobile oggetto di intervento, adeguatamente documentate mediante perizia strutturale asseverata da tecnico abilitato, non consentano il recupero degli elementi strutturali dell'edificio.**

In tutte le categorie ad eccezione della tipologia A, a fronte di documentate esigenze connesse al superamento delle barriere architettoniche, sono ammessi, in base alla legge 13 del 09/01/1989 e D.P.R. 236 del 14/06/1989, volumi tecnici per impianti di sollevamento, purché esteticamente compatibili con il contesto edilizio.

In tutte le categorie, ad eccezione delle tipologie A e B, sono ammesse costruzioni interrato ad uso accessorio alla residenza, a condizione che queste risultino totalmente interrato su almeno tre lati e che al di sopra della copertura venga ricostituito il piano di calpestio alla quota originaria, mantenuta a verde o pavimentata secondo le tipologie e le modalità costruttive proprie dei N.A.F. **nella misura massima di mq.15 per ogni unità immobiliare.**

#### 4. Modalità di intervento.

Conformemente ai disposti del Titolo II del D.P.R. 380/2001 mediante: Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Permesso di costruire.

Nei casi di particolare complessità degli interventi l'autorità comunale potrà richiedere che gli stessi avvengano mediante Permesso di costruire convenzionato (c. 4, art. 49 L.R. 56/77 s.m.i.) o mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica (art. 41bis L.R. 56/77 s.m.i.) o di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/77 s.m.i.). In tali casi potrà trovare applicazione la individuazione dei comparti di intervento come disciplinati dall'art. 46 L.R. 56/77 s.m.i.



## 5. Parametri.

- la densità fondiaria è pari all'esistente;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di cui alla lettera E (per i quali il Comune può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento);
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile;
- In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante salvo quanto prescritto dal Codice Civile e DM 1444 art. 9 (corte di cassazione – sentenza 01/07/2002 n° 9503).

## 6. Prescrizioni particolari.

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione;
- in relazione ai problemi di accessibilità e di sicurezza dei veicoli sulla strada l'autorità comunale potrà imporre arretramenti degli accessi privati; in ogni caso potrà prescrivere l'utilizzo di aperture con comando a distanza.

## 7. Riferimenti tipo – morfologici per le generalità degli interventi.

Sono da considerare riferimenti tipologici, e morfologici e come tali prescrivibili, i seguenti riferimenti:

### 1- Coperture:

- conservazione delle residue coperture in "piode" o riproposizione delle stesse per gli edifici di cui al punto A, mentre in materiale lapideo di colorazione "tipo beola" per gli edifici di cui al punto B;
- per gli edifici di tipo B nel caso di preesistenza superiore al 50% di copertura diversa da quanto precedentemente prescritto, si consente il rifacimento con l'utilizzo del materiale in essere.
- manti di copertura in tegole marsigliesi per tutti gli altri edifici;
- sporti di gronda in legno, lastre lapidee, lattoneria ed accessori in rame.

### 2- Murature:

- tendenzialmente mantenimento delle facciate in pietra esistenti con operazioni di risanamento con mantenimento delle parti sane, pulitura, stilatura dei giunti, mantenimento degli elementi artistici decorativi se presenti e dei soffitti in legno;
- murature esterne ad intonaco liscio, rustico o civile, comunque trattato al frettazzo o, al più, a cazzuola, ma secondo i metodi della tradizione;
- tinteggiatura secondo il prontuario cromatico elaborato dal Comune;
- salvaguardia di ogni elemento decorativo (contorni, stucchi, pitture, affreschi) e tecnologico (portali, stipiti, soffitti in legno) riscontrabili anche attraverso sopralluogo del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### 3 – Aperture ed infissi esterni:

- gli zoccoli ed i basamenti dovranno essere eseguiti ad intonaco a rilievo o con grandi lastre di pietra con l'esclusione di lastre lapidee di ridotta dimensione (spaccatello).
- aperture a taglio verticale con generico rapporto altezza – larghezza pari a 2:1 per le finestre e 3:1 per le porte finestre. Si demanda al parere del responsabile del procedimento sentita la commissione edilizia per l'applicazione di deroghe in presenza di particolari soluzioni architettoniche;
- si prescrivono infissi in legno verniciato della tradizione locale con l'associazione di ante – vetrate e persiane (o ante cieche); è ammesso

l'utilizzo di profili in alluminio o in p.v.c. in alternativa al legno, quando per questo sia previsto in progetto l'utilizzo di tinteggiature diverse da quelle al naturale;

- nel caso di vetrine di esercizi commerciali al PT è consentito l'uso di infissi metallici;
- le persiane dovranno essere montate a mazzetta secondo i modi tradizionali;
- per le tinte degli infissi si rimanda al "prontuario cromatico" predisposto dal Comune.

#### 4 – Balconi e sovrastrutture varie:

- sono ammesse strutture in legno o in pietra nella tradizionale composizione di mensole in pietra naturale e lastre di calpestio in pietra;
- le ringhiere potranno essere in ferro di colore, scuro, in legno, in pietra, a disegno semplice installate entro il filo esterno dei balconi anche con l'utilizzo di candele di irrigidimento;
- sono oggetto di salvaguardia con obbligo di risanamento e restauro logge e portici, questi, quando già delimitati su tre lati sono chiudibili con pareti vetrate a giorno congegnate in modo che la struttura del serramento (legno) sia il meno visibile possibile;
- i comignoli secondo le varie fogge della tradizione sono da salvaguardare, essi sono di riferimento anche per i comignoli di nuova costruzione;
- tali indicazioni si considerano "di norma" per gli edifici A e B e "prescrivibili" per tutte le altre tipologie.

#### 5 - Aree libere:

- sono da mantenere o ripristinare le pavimentazioni in lastre di pietra esistenti;
- le nuove pavimentazioni private dovranno essere in pietra a spacco naturale, in alternativa acciottolato con fasce di camminamento in pietra;
- nel corso di esecuzione di parcheggi consentiti dalla L. 122/1989 anche in deroga alle previsioni di P.R.G.C. nell'ambito del sottosuolo degli immobili, si richiede ogni cura nella dissimulazione dei manufatti nell'ambiente circostante; ricostruzione di muri in pietra esistenti sono da salvaguardare;
- nel caso di nuove recinzioni in questi ambiti si prescrive l'esecuzione degli stessi con pietra facciata a vista nella misura di mt. 0,30 (zoccolo) e sovrastante struttura in legno o ferro, di semplice fattura, per un'altezza di mt. 1,50 complessivi.

#### 6 – Abbaini:

- tipo tradizionale, a due falde con il minimo sporto di gronda.

#### 7 – Interventi di sopraelevazione

- per gli interventi di sopraelevazione ammessi sugli edifici di tipologia C e D, dovranno essere osservati criteri costruttivi che evitino il determinarsi di allineamenti con le quote di gronda degli edifici contigui, ciò al fine di salvaguardare gli aspetti percettivi degli assetti altimetrici ora presenti dei fronti edificati. Le modifiche della quota di imposta delle coperture risulterà ammissibile soltanto laddove sia giustificata da motivi strutturali. Il conseguente inserimento di elementi di legatura (corree) dovrà essere limitato in altezza al solo elemento strutturale, che andrà contenuto

nell'altezza minima necessaria a garantire la "legatura" delle strutture verticali.

8. Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico.

Nelle aree identificate nelle classi di rischio IIIa e IIIb nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici nel presente articolo, prevalendo tra le due la misura più restrittiva.

**Art.47 - Aree residenziali sature (B)**

1. Sono le aree prevalentemente residenziali esistenti in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione.
2. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) - residenza e le relative pertinenze funzionali.
  - b) - servizi sociali e religiosi.
  - c) - sedi associative, culturali, sportive e categoriali.
  - d) - ristoranti, bar, locali di divertimento
  - e) - artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore ai mq 300 (è vietata l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale).
  - f) - commercio al dettaglio;
  - g) - teatri e cinematografici.
  - h) - uffici pubblici e privati, studi professionali;
  - i) - alberghi e pensioni;
  - l) - autorimesse di uso pubblico e privato;
  - m) - modesti impianti sportivi privati annessi ad edifici residenziali e ad esclusivo uso degli stessi.
3. In queste aree, il P.R.G.C. si attua mediante Permesso di costruire semplice o convenzionato o mediante Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio Attività nei casi previsti dalla legge.
4. Aumenti di volumetria delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni sono ammessi per, una sola volta, nei seguenti casi:
  - I) – Ampliamenti e/o sopralzi di abitazioni esistenti fino ad un massimo del 30% del volume esistente con un massimo di 150 mc. per alloggio, nel rispetto degli indici e parametri dell'area di cui al successivo 5° punto, 25 mq sono comunque consentiti.
  - II) – Ampliamenti e/o sopralzi 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, nel rispetto degli indici di area.
  - III) – Ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali esistenti, purché compatibili con le destinazioni previste dal piano non nocive e moleste in tali aree è consentito un massimo di superficie utile aggiuntiva pari al 20% di quella esistente.

Gli interventi di ampliamento ammessi nei casi descritti ai commi precedenti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente.

Sono altresì ammessi interventi di demolizione con ricostruzione con eventuali incrementi volumetrici una-tantum nelle misure sopra stabilite. Il volume da computarsi ai fini della ricostruzione, è quello esistente, dal quale sono esclusi porticati aperti fienili, tettoie e simili ma sono incluse le costruzioni chiuse su almeno tre lati.

5. Parametri edilizi:

- Altezza massima mt 10,00
- Rapporto di copertura 30%
- I.F. = 1,5 mc/mq **da considerarsi quale misura massima ammissibile degli interventi realizzati nelle misure una-tantum come specificate nel precedente comma 4.**

Nelle frazioni di Montebuglio, Tanchello, Cafferonio, Crebbia, Ricciano l'altezza massima prescritta è di mt. 7,50

- Distanze vedere art.23 e fare riferimento al testo del Nuovo Codice Civile.
- In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante salvo quanto prescritto dal Codice Civile e DM 1444 art. 9 (corte di cassazione – sentenza 01/07/2002 n° 9503),

6. Nelle aree residenziali sature, adiacenti ai Nuclei di antica formazione, per gli ampliamenti, le ristrutturazione e le nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al comma 7 dell'art. 46.

7. Gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento all'interno dei centri storici e di ristrutturazione urbanistica e di completamento) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
- 50% del totale posti a parcheggio 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.i.
- gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

8. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa formazione di S.U.E.

9. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.

In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:

- dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;
- gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;
- la linea di confine dei lotti di intervento posti a valle della strada regionale, esposta in direzione dell'attività a rischio, se confinante con l'area di danno, dovrà essere delimitata da una muratura di altezza pari a metri 2,50.

10. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Osservazione", individuate negli specifici elaborati grafici tav. 03.1 e tav. 03.2 allegati all'Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante, valgono le prescrizioni di cui all'art. 71bis delle presenti Norme di Attuazione.
11. Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico.
- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIa, inedificate, ancorché pertinenziali ad edifici esistenti, non potranno essere interessate da interventi di tipo S – A – NCa;
  - le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIb, interessate dalla presenza di un fabbricato potranno essere oggetto di interventi di tipo: MO – MS – RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico;
  - a seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca e NC (quest'ultima limitatamente alle sottoclassi IIIb2);
  - in ogni caso in tutte le aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici nel presente articolo, prevalendo tra le due la misura più restrittiva;
  - andranno altresì rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.

#### **Art. 48 Aree residenziali di Completamento - (C)**

1. Nelle aree indicate in Piano Regolatore con la sigla C seguita dal rispettivo numero, sono indicate le aree residenziali inserite con la Variante 2009, mentre con la sigla Cc sono indicate tutte le aree residenziali confermate dalla stesura originaria del Piano 1999. Per le aree di completamento (C e Cc) sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 47 ed i tipi di intervento elencati ai precedenti art. 30-35, oltre alle nuove costruzioni.
2. In queste aree gli interventi edilizi sono ammessi mediante Permesso di costruire semplice o convenzionato ove indicato con l'acronimo C.C., o mediante Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio Attività nei casi previsti dalla legge, salvo ove il PRGC prevede la realizzazione mediante SUE indicato con apposita perimetrazione sulle tavole di PRGC
3. Per le nuove edificazioni sono prescritti i seguenti indici e parametri:
  - Indice di densità fondiaria 0,6 mc./mq.
  - Altezza Massima 8,50 mt.
  - Rapporto di copertura 35%
  - Distanze vedere art.23
4. Qualora le costruzioni esistenti non vengano demolite per realizzare le nuove costruzioni, la loro volumetria dovrà essere conteggiata nel calcolo del volume edificabile, indipendentemente dai frazionamenti di proprietà, successivi all'adozione del P.R.G.C.
5. Qualora il P.R.G.C. preveda sulla medesima proprietà dei lotti edificabili la destinazione di aree per servizi pubblici, l'edificazione potrà realizzarsi:

- a. nel caso di cessione gratuita delle aree al Comune, con Permesso di costruire semplice.
- b. nel caso di realizzazione diretta da parte del proprietario dei servizi previsti nelle planimetrie del P.R.G.C., con Permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione delle aree o il loro assoggettamento ad uso pubblico, e lo scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione.

In entrambi i casi le spese di trasferimento della proprietà saranno a carico del Proponente.

L'indice da usare per il computo della volumetria edificabile è quello di densità fondiaria.

- 6. Nelle aree di tipo C, adiacenti ai Nuclei di antica formazione, per gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al punto 7 dell'art. 46. Nel caso in cui non siano già previsti standard a parcheggio sarà prescritto un parcheggio esterno di un posto auto per ogni unità immobiliare.
- 7. Per la destinazione commerciale, deve essere inoltre applicata una quota di parcheggi di uso pubblico nella misura minima stabilita applicando la maggiore delle 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.i.
  - 50% del totale dei posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, 3° comma 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.i., per la destinazione direzionale il 100% della superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 21, 2° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
  - gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
- 8. **Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico**  
andranno rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.
- 9. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Osservazione", individuate negli specifici elaborati grafici tav. 03.1 e tav. 03.2 allegati all'Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante, valgono le prescrizioni di cui all'art. 71bis delle presenti Norme di Attuazione.

#### **Art. 49 – Aree residenziali di nuovo impianto soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE)**

##### **1. Oggetto dell'area:**

Sono aree non edificate, esterne agli insediamenti o ai margini di essi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione, ma con previsioni in merito, oppure interne agli insediamenti e che si configurano quali aree aggiunte ad essi, oggetto di nuovi impianti residenziali, compreso il P.E.E.P. n. 1.

##### **2. Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), i servizi

sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici e gli uffici.

- destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto compatibile e funzionale alla destinazione residenziale che si possa svolgere agevolmente anche in unità edilizie di carattere residenziale e che non comporti occupazioni di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

3. Tipi di intervento:

Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori.

4. Modalità di intervento:

Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), anche realizzato mediante stralci funzionali, art. 43 e 44 Legge Regionale 56/77 s.m.i..

5. Parametri:

IT : indice di densità territoriale massimo = 0.80 mc/mq

IF : indice di densità fondiaria massimo = 1,00 mc/mq

Rc : rapporto di copertura massimo = 40%

H : altezza massima = 8,50 ml.

Distanze = come prescritte dall'art. 23 delle presenti norme

6. Standard Urbanistici:

Per quanto riguarda gli standard urbanistici dovranno essere ricavati in misura prevista dalla Legge, ( pari a 25 mq/ab si considera un abitante vano ogni 90 mc di volume da realizzare)

Se indicati in cartografia di PRGC essi verranno ceduti dal richiedente del titolo abilitativo, a titolo gratuito, al comune, anche se maggiori in superficie dei disposti di cui ai punti precedenti.

Se non indicati in cartografia di PRGC lo standard per l'istruzione e l'interesse comune (punti a – b art. 21 c. 1 L.R. 56/77 s.m.i.), a discrezione dell'Amministrazione potranno essere monetizzati.

Per la destinazione commerciale, deve essere inoltre applicata una quota di parcheggi di uso pubblico nella misura minima stabilita applicando la maggiore delle 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.i.
- 50% del totale dei posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella (art. 64 delle presenti norme) di cui all'art. 25, 3° comma 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.i., per la destinazione direzionale il 100% della superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 21, 2° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

nelle aree di cui trattasi adiacenti i NAF le nuove costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni di cui al punto 7 dell'art. 46.

L'attuazione de P.E.E.P. n. 1 dovrà essere supportata da un'indagine agronomica da cui emerga la coerenza delle previsioni dei citati S.U.E. con i disposti della L.R. n. 4 del 10.02.2009 (artt. 3 e 19 in particolare).

7. Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico

andranno rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.

8. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Osservazione", individuate negli specifici elaborati grafici tav. 03.1 e tav. 03.2 allegati all'Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante, valgono le prescrizioni di cui all'art. 71bis delle presenti Norme di Attuazione.

#### **Art. 50 – Aree industriali di nuovo impianto (ID)**

1. Sono le aree per attività produttive di nuovo impianto o esistenti da completare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza nella viabilità e nelle infrastrutture.
2. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) impianti industriali ed artigianali;
  - b) servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali a servizio dell'attività;
  - c) depositi, magazzini ed esposizioni anche per il commercio all'ingrosso. Le attività espositive e di vendita, legate all'attività produttiva principale non devono essere superiori a 150 mq quale superficie massima prevista per gli esercizi di vicinato e devono essere ricavate comunque sempre nello stesso immobile dove avviene la produzione ;
  - d) attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
  - e) abitazioni per ciascun impianto, con una volumetria massima non superiore a mq. 150 ad uso del custode e dei titolari dell'azienda;  
I volumi degli uffici devono essere inseriti organicamente in quello del complesso industriale.  
I volumi delle abitazioni possono essere costruiti separatamente rispetto al volume industriale, ma inseriti organicamente nell'intera area, con vincolo di pertinenza.
  - f) Per le aree a ridosso delle zone residenziali nel caso di ampliamenti o di nuove costruzioni, si dovrà porre lungo il confine di proprietà, una siepe sempreverde altezza mt. 2,50, onde mitigare l'impatto determinato dall'attività produttiva sul contesto residenziale.
3. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e per lo smaltimento dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.
4. In queste zone il P.R.G.C. si attua con strumento urbanistico esecutivo (SUE) esteso a tutta l'area delimitata come indicato sulle tavole del P.R.G.C. Sono esclusi dai Piani Esecutivi le costruzioni esistenti e le aree non perimetrate sulle planimetrie del P.R.G.C. In caso di area non perimetrata si attua con Permesso di costruire semplice o convenzionato qualora il PRGC preveda la presenza di aree di servizio pubblico sulla proprietà come prescritto all'art.16. Nei casi consentiti dalla legge risulteranno ammissibili interventi mediante Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
5. Si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) rapporto di copertura: 1/2 della superficie fondiaria;
  - b) sono ammessi (nei limiti suddetti) ampliamenti della superficie esistente, modifiche e sistemazioni interne anche con variazioni dell'attività produttiva in atto.



- c) distanza dai confini mt.5.00;
  - d) distanza dai fabbricati pari a quella del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.00;
  - e) distanza dalle strade: vedere art. 23 e Nuovo Codice Civile;
  - f) altezza massima mt.10.00 per edifici a-multipiano, libera per edifici ad un solo piano e volumi tecnici;
  - g) il Comune stabilirà le quote a carico di ciascuna azienda per la costruzione e la gestione delle fognature e degli altri impianti e servizi comuni;
  - h) la superficie da destinare a spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico (parcheggi e verde) è prevista nella misura del 10% della superficie territoriale (art.21 punto 2 L.R 56/77) ;
  - i) gli standard descritti al punto h) dovranno essere ceduti o assoggettati ad uso pubblico dal richiedente la concessione edilizia a titolo gratuito al comune.
  - l) sono da ritenersi condizioni essenziali per gli insediamenti la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi produttivi nella quantità confacenti alle esigenze dell'insediamento.
  - m) per la parte residenziale i parcheggi privati saranno dimensionati a norma della legge 122/89 (1 mq. ogni 10 mc.);
  - n) condizione per l'attuazione dello strumento urbanistico è la compatibilità dei terreni rispetto alla situazione idrogeologica anche tramite la realizzazione di adeguati interventi in conformità al Piano di Riassetto Idrogeologico prescritto dalla Relazione Geologica, in particolare per le aree poste lungo il torrente Strona.
6. In assenza di strumento esecutivo negli ambiti in cui esso sia prescritto, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
- a) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;
  - b) ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta, di edifici destinati ad attività produttive purché non nocive e moleste, e comunque non superiori a 1.000 mq. di solaio utile lordo e purché ammissibili secondo le Norme del P.R.G.C.;
  - c) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti, autorizzate dal Piano Regolatore Generale;
  - d) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico - sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie esistente; ammessi sia per il titolare che per il custode, 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.
7. **Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico**  
 andranno rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.
8. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:
- le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
  - la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;

- le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste dall'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.

**Art. 51 – Impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (D).**

1. Gli impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione sono indicati sulle planimetrie del piano regolatore con specifica campitura.
2. Per questi impianti, nell'ambito delle aree indicate dal Piano Regolatore, sono consentite le destinazioni di cui all'art. 50 e i seguenti interventi:
  - Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - Restauri e ristrutturazioni
  - Modifiche interne, anche per cambio di destinazione, nell'ambito di quelle indicate all'articolo precedente.
  - Ampliamenti della SC fino ad un limite massimo del 65% della superficie fondiaria purché sulle relative aree asservite venga verificato lo standard del 10% di aree per verde e parcheggi previsto dall'art.21 della L.R. 56/77 sull'intero lotto;

Gli ampliamenti, anche realizzati con costruzioni autonome, sono ammessi a condizione che siano destinati esclusivamente al tipo di produzione in atto e non per altre attività o destinazioni. L'altezza massima deve rimanere pari a quella esistente con un massimo di mt.10,00, salvo altezze maggiori per esigenze tecniche documentate.

3. Ogni intervento che comporta un titolo abilitativo è ammesso alle seguenti condizioni:
  - a) Le industrie esistenti devono dimostrare di adeguare alla normativa vigente la loro dotazione di servizi pubblici o assoggettati ad uso pubblico (verde e parcheggi nella misura del 10% dell'intera area) e di urbanizzazioni primarie (strada asfaltata di conveniente sezione, acquedotto, fognatura illuminazione pubblica).
  - b) Gli impianti devono dimostrare di essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.
  - c) Le industrie esistenti lungo il torrente Strona devono dimostrare la compatibilità del loro insediamento rispetto alla situazione idrogeologica, anche mediante la realizzazione di adeguati interventi, in conformità al Piano di Riassetto Idrogeologico, prescritto dalla Relazione Geologica.
4. Nell'ampliamento dei complessi industriali di cui al comma 2 possono essere inseriti due alloggi ad uso del proprietario e del custode alle stesse condizioni di cui all'art. 50 precedente.
5. I cambiamenti di destinazione sono ammessi nell'ambito delle destinazioni di cui ai punti a),b),c),d) ed e) del 2° comma dell'art. 50 precedente.
6. L'adeguamento della dotazione di servizi pubblici deve avvenire mediante una convenzione che, su richiesta motivata dell'amministrazione, nell'interesse pubblico generale e fatte salve le aree individuate sulle tavole di Piano, può prevedere sia la cessione di aree destinate a servizi nell'ambito della zona, sia la monetizzazione dell'importo equivalente al costo dell'area stessa, nell'ambito del versamento del contributo di costruzione.

7. Le attività espositive e di vendita, legate all'attività produttiva principale, non devono superare i mq 150 ossia la misura massima possibile di un esercizio di vicinato.
8. Se gli standard, descritti nel punto 3 paragrafo a), sono indicati in cartografia del P.R.G.C. essi verranno ceduti dal richiedente il Permesso di costruire a titolo gratuito al comune, se non sono indicati in cartografia del P.R.G.C. a discrezione dell'amministrazione potranno essere monetizzati.
9. Esiste la possibilità di adibire parzialmente uffici ad attività non legate all'impianto industriale esistente, destinati ad attività direzionali, studi professionali, (...).
10. Per le attività industriali esistenti all'interno del perimetro dell'abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e smi, è ammessa la rilocalizzazione parziale o totale.
11. Nei casi di cui al comma precedente deve essere stipulata una convenzione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e smi, gli interventi nell'area dismessa sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato.
12. Nella formazione dei piani esecutivi convenzionati nelle aree dismesse di cui al precedente comma del presente articolo, le strutture che si realizzeranno dovranno avere le stesse caratteristiche tipologiche e formali del contesto in cui ricadono nel rispetto dei parametri di zona.
13. Per le aree a ridosso delle zone residenziali nel caso di ampliamenti o di nuove costruzioni, si dovrà porre lungo il confine di proprietà, una siepe sempreverde altezza mt. 2,50, onde mitigare l'impatto determinato dall'attività produttiva sul contesto residenziale.
14. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:
  - le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
  - la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
  - le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste dall'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.
15. Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico.
  - le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIa, inedificate, ancorché pertinenti ad edifici esistenti, non potranno essere interessate da interventi di tipo S – A – NCa;
  - le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIb, interessate dalla presenza di un fabbricato potranno essere oggetto di interventi di tipo: MO – MS - RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico;
  - a seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca e NC (quest'ultima limitatamente alle sottoclassi IIIb2);

- in ogni caso in tutte le aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici nel presente articolo, prevalendo tra le due la misura più restrittiva;
- **andranno altresì rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.**

## **Art. 52 – Aree artigianali - (DA - DB)**

1. Sono le aree per attività artigianali esistenti (sigla DA) o da completare previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza nella viabilità e nelle infrastrutture (sigla DB).
2. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) attività artigianali non nocive e moleste;
  - b) servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali a servizio dell'attività;
  - c) depositi, magazzini ed esposizioni anche per il commercio all'ingrosso o al minuto della produzione artigianale delle ditte insediate, le aree espositive e di vendita, legate all'attività produttiva principale, non devono superare la superficie di mq 150 ossia la massima prevista per gli esercizi di vicinato;
  - d) un' abitazione per ciascun impianto, con volumetria massima non superiore a mc. 700 ad uso del custode e dei titolari di azienda i volumi dell'abitazione e degli uffici devono essere inseriti organicamente in quello del complesso.
3. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e per lo smaltimento dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.
4. In queste zone il P.R.G.C. si attua con Permesso di costruire semplice o convenzionato qualora il PRGC preveda la destinazione a verde pubblico o a parcheggio di parte delle proprietà.
5. Si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) rapporto di copertura: 1/2 della superficie fondiaria.  
Un ampliamento pari al 10% della superficie coperta esistente è ammessa una tantum per tutta la validità del PRGC purché venga verificato sull'intera area lo standard del 10% di aree per verde e parcheggi previsto dall'art.21 della L.R. 56/77.
  - b) la superficie dell'abitazione non deve essere superiore a quella del laboratorio.
  - c) altezza massima pari all'esistente, con un massimo di mt. 10,00 , salvo altezza maggiori per esigenze tecniche documentate.
  - d) distanze dai confini e dalle strade (vedere art.23), per la parte residenziale i parcheggi privati saranno dimensionati a norma della L.122/89 (1 mq. ogni 10 mc.).
  - e) per gli impianti già realizzati sono ammessi (nei limiti suddetti) ampliamenti della superficie coperta esistente, modifiche e sistemazioni interne anche con variazioni dell'attività produttiva in atto come specificato al comma 2 dell'articolo precedente. Comunque ogni intervento che comporti un titolo abilitativo è ammesso solo qualora gli impianti esistenti adeguino alla normativa vigente la loro dotazione di servizi pubblici sull'area teoricamente asservita al nuovo intervento, di urbanizzazione primarie di attrezzature antinquinamento.

In particolare, il Comune stabilirà le quote a carico di ciascuna azienda per la costruzione e la gestione delle fognature e degli altri impianti e servizi comuni.  
Per le aree a standard, analogamente a quanto previsto per le attività industriali al comma 8 dell'art.51, queste, a discrezione dell'amministrazione, potranno essere monetizzate.

- f) sono da ritenersi condizioni essenziali per gli insediamenti la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi produttivi, nelle quantità confacenti alle esigenze dell'insediamento.
6. Per le attività industriali esistenti all'interno del perimetro dell'abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e smi, è ammessa la rilocalizzazione parziale o totale.
  7. Nei casi di cui al comma precedente deve essere stipulata una convenzione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e smi, gli interventi nell'area dismessa sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato
  8. Nella formazione dei piani esecutivi convenzionati nelle aree dismesse di cui al 6° comma del presente articolo, le strutture che si realizzeranno dovranno avere le stesse destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche e formali del contesto in cui ricadono nel rispetto dei parametri di zona.
  9. Per le aree a ridosso delle zone residenziali nel caso di ampliamenti o di nuove costruzioni, si dovrà porre lungo il confine di proprietà, una siepe sempreverde altezza mt. 2,50, onde mitigare l'impatto determinato dall'attività produttiva sul contesto residenziale.
  10. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:
    - le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
    - la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
    - le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste dall'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.
  11. Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico.
    - le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIa, inedificate, ancorché pertinenti ad edifici esistenti, non potranno essere interessate da interventi di tipo S – A – NCa;
    - le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIb, interessate dalla presenza di un fabbricato potranno essere oggetto di interventi di tipo: MO – MS - RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico;
    - a seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca e NC (quest'ultima limitatamente alle sottoclassi IIIb2);

- in ogni caso in tutte le aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici nel presente articolo, prevalendo tra le due la misura più restrittiva;
- **andranno altresì rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.**

#### **Art. 52bis – Mantenimento nel tempo della compatibilità territoriale e ambientale**

1. Sono ammessi insediamenti di nuovi stabilimenti assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/99 (c.d. attività Seveso), solo previa verifica delle compatibilità territoriali e ambientali rispetto agli usi esistenti e previsti dal P.R.G. e agli elementi territoriali e ambientali vulnerabili così come individuati nell'elaborato tecnico R.I.R.
2. Nel caso di stabilimenti esistenti che sono sottoposti a modifiche imposte dalla normativa (ad esempio variazione della classificazione delle sostanze, ecc.), il gestore comunica al Comune le eventuali variazioni delle aree di danno che ne derivano, trasmettendo le informazioni di cui al punto 7 dell'allegato al D.M. 9 maggio 2001. Sulla base di tali informazioni il Comune provvede, qualora necessario, all'aggiornamento dell'elaborato RIR mediante variante al P.R.G.
3. Negli altri casi di modifiche degli stabilimenti esistenti che comportino variazioni delle aree di danno (ad esempio cambiamenti delle quantità o delle tipologie delle sostanze utilizzate, modifiche impiantistiche, ecc.), il gestore ne dà comunicazione preventiva al Comune che dovrà valutare l'ammissibilità delle stesse ed attivare, qualora necessario, una procedura di variante al P.R.G.
4. La comunicazione di cui al precedente c. 3 comprende:
  - a) relazione tecnico-descrittiva degli interventi
  - b) la posizione dello stabilimento rispetto al D.Lgs. 334/1999 a seguito delle modifiche proposte;
  - c) l'assoggettabilità delle modifiche proposte al D.M. 9/8/2000 e l'eventuale conseguente richiesta di verifica di compatibilità nell'ambito del procedimento di rilascio del nulla osta di fattibilità ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 334/1999;
  - d) le informazioni di cui al punto 7 dell'allegato al D.M. 9/5/2001;
  - e) una valutazione di compatibilità territoriale e ambientale redatta sulla base dei criteri di cui all'elaborato tecnico RIR.
5. Il Comune, fermi restando i criteri definiti dall'allegato al D.M. 9/5/2001 in merito alla compatibilità delle aree di danno, esclude la localizzazione dei nuovi stabilimenti, qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B come definiti dalla tabella 1 dell'allegato al D.M. 9/5/2001 all'interno dell'area di esclusione.
6. Il rilascio del titolo abilitativo o l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, se previsto, deve essere corredato da uno specifico documento contenente le disposizioni di sicurezza che lo stabilimento e gli insediamenti ad esso adiacenti devono garantire e rispettare per una maggiore protezione dell'ambiente e degli individui in caso di incidente.
7. Sono stabilimenti sottosoglia gli stabilimenti così come definiti dal D. Lgs. 334/1999, art. 5 c. 2 e nei quali siano presenti o impiegate sostanze e/o preparati definiti

dall'allegato I, parte 1 e 2 del decreto medesimo, in quantità pari o superiore a 20% delle soglie relative agli obblighi di cui all'art. 6 dello stesso decreto.

8. Per l'insediamento di nuovi stabilimenti sottosoglia è necessario verificarne la compatibilità territoriale e ambientale rispetto agli usi esistenti e agli elementi territoriali e ambientali vulnerabili presenti, sulla base dei contenuti della comunicazione che il gestore deve presentare al Comune e che deve comprendere almeno:
  - a) la tipologia di attività;
  - b) la tipologia e il quantitativo di sostanze pericolose presenti nelle attività;
  - c) le misure preventive e mitigative adottate per controllare il rischio;
  - d) le vulnerabilità territoriali e ambientali dell'area;
9. Nel caso di stabilimenti sottosoglia esistenti che sono sottoposti a modifiche imposte dalla normativa (ad esempio la variazione della classificazione delle sostanze), il gestore trasmette la comunicazione, aggiornata con le modifiche intervenute, al Comune che provvede, qualora necessario, ad attivare una procedura di variante al Piano Regolatore Generale.
10. Negli altri casi di modifiche agli stabilimenti sottosoglia esistenti, che comportino variazioni delle quantità o delle tipologie delle sostanze utilizzate, modifiche impiantistiche, ecc., il gestore ne dà comunicazione preventiva al Comune che dovrà valutare l'ammissibilità delle stesse rispetto agli usi esistenti e agli elementi territoriali e ambientali vulnerabili presenti.
11. Nel caso di modifiche allo stabilimento la comunicazione è inoltre integrata almeno con i seguenti elementi:
  - a) una relazione tecnica descrittiva degli interventi;
  - b) la posizione dello stabilimento rispetto al D.Lgs. 334/1999 a seguito delle modifiche apportate, ivi compresa l'assoggettabilità delle modifiche al D.M. 9.8.2000.
12. Qualora le modifiche allo stabilimento comportino la ridefinizione delle caratteristiche, tali per cui lo stesso venga assoggettato agli obblighi di cui agli articoli 6 e 7, ovvero 6, 7 e 8, del D.Lgs. 334/1999, si attiverà la procedura di variante al Piano Regolatore Generale al fine di adeguarlo alla normativa sul rischio di incidente rilevante.

#### **Art. 52ter – Aree con impianti produttivi dismessi di riuso**

Trattasi di ambiti territoriali specificatamente identificati nelle planimetrie di Piano interessati da insediamenti produttivi artigianali dismessi, sottoutilizzati o situati all'interno di aree a prevalente destinazione residenziale. Per tali aree il PRG prevede: il riuso delle aree con destinazione diversa da quella produttiva o la rilocalizzazione degli impianti in attività ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77.

#### **Tipi di intervento ammessi:**

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e risanamento conservativo (RC)
- Ristrutturazione edilizia (RE)
- Demolizione (D)
- Nuova costruzione (NC)

#### **Modalità di intervento:**

- Piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata - art. 32, c1, lettera e) L.R. 56/77 s.m.i.

- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizie ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992 n. 179. art. 32, c1, lettera g) L.R. 56/77 s.m.i.
- **Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.) ove indicato in cartografia o nelle schede d'area specifiche "allegato A" alle presenti Norme di Attuazione.**

### **Destinazioni:**

Le destinazioni proprie e ammesse sono quelle previste per le aree con destinazione residenziale o terziaria commerciale secondo quanto specificatamente indicato nella planimetria di Piano.

### **Parametri:**

- Indice di riuso (IR) – 2/3 della SL esistente (in caso di riconversione alla destinazione residenziale); pari all'esistente (in caso di riconversione alla destinazione terziaria)
- Altezza massima (H) – 10,00 m
- Rapporto di Copertura (RC) - 50% o pari all'esistente se superiore
- Arretramento dagli spazi pubblici (DS) - 5,00 m o secondo la tabella di cui all'allegato a) per quanto riguarda le distanze dalle strade
- Distanza dai confini (DC) - 5,00 m
- Distanza tra le costruzioni (D) - 10,00 m

In ogni caso dovrà essere prevista la dotazione di aree a parcheggio privato nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione in conformità a quanto previsto dall'art.41/sesties della Legge 17.8.1942 n. 1150 come modificato dal 2° comma dell'art.2 della Legge 24.3.1989 n. 122.

### **Norme particolari:**

La convenzione urbanistica dovrà contenere gli elementi necessari a valutare: la dotazione delle opere di urbanizzazione e i relativi impegni da parte dei proponenti per la loro integrazione o completamento nonché la verifica degli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 limitatamente alle aree: per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (1° comma, punto 1, lettera c) e per parcheggi pubblici (1° comma, punto 1, lettera d).

Le aree identificate dal Piano appartenenti alla categoria di cui al presente articolo, sono puntualmente disciplinate dalla schede d'area dalla n. 6 alla n. 9 "allegato A" alle presenti Norme di Attuazione.

Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Osservazione", individuate negli specifici elaborati grafici tav. 03.1 e tav. 03.2 allegati all'Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante, valgono le prescrizioni di cui all'art. 71bis delle presenti Norme di Attuazione.

**Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:**

- le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
- la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
- le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare



le prescrizioni di carattere edilizio previste dall'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.

#### Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico.

Nelle aree identificate nelle classi di rischio IIIa e IIIb nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici nel presente articolo, prevalendo tra le due la misura più restrittiva.

Andranno rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.

#### **Art. 53 – Aree agricole interne.**

1. Sono costituite dalle aree agricole intercluse tra zone urbanizzate e/o urbanizzande, o poste nell'immediato contorno delle medesime.
2. Tali aree sono inedificabili; esse tuttavia sono utilizzabili ai fini del conteggio delle volumetrie edificabili per le abitazioni rurali.
3. In esse è inoltre consentita la costruzione di serre, recinzioni e di fabbricati accessori come indicato allegati secondo quanto previsto ai commi 3 e seguenti del punto 1 dell'art. 35, ad eccezione delle autorimesse di cui al punto 1 del comma 1 dell'art. 35, nel rispetto delle tipologie e dimensioni indicate nel medesimo articolo.
4. Per gli edifici residenziali esistenti su dette aree sono ammessi gli interventi di MO,MS,RC,RE con possibilità di aumento di volume pari al 20% dell'esistente con un massimo di 100 mc da concedersi una sola volta, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali.
5. Per i rustici esistenti è ammesso il recupero con le modalità di cui alla Legge Regionale n. 9 del 29 aprile 2003 sul recupero dei rustici ai fini abitativi, con possibilità di ampliamento volumetrico entro i limiti dimensionali e con le caratteristiche tipologiche previsti per le residenze esistenti di cui al comma precedente.

#### **Art. 54 – Aree agricole.**

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
2. In queste zone sono ammesse esclusivamente:
  - a) abitazioni connesse alle attività agricole esclusivamente ai soggetti che ne hanno titolo, fabbricati accessori come indicato negli schemi grafici allegati.
  - b) maneggi, stalle, porcili ed edifici per allevamenti zootecnici.
  - c) silos, serbatoi, magazzini e locali per la lavorazione e trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli od associati.
  - d) ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre;
  - e) è possibile recuperare gli edifici crollati, ma indicati nella mappa NCT

3. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto Permessi di costruire semplice e Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio Attività nei casi previsti dalla legge.
4. I titoli abilitativi per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
  - a) agli imprenditori agricoli professionali anche quali soci di cooperative;
  - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo.
  - c) agli imprenditori agricoli non a titolo professionale, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.Tutte gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
  - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
  - b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del comma 18 dell'articolo 25 della L.R. 56/77 s.m.i.;
  - c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma del citato articolo.
  - d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.
6. L'atto è trascritto a cura dell'amministrazione Comunale e a spese dell'intestatario sui registri della proprietà immobiliare.
7. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
8. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla commissione comunale per l'agricoltura di alla L.R. 12 ottobre 1978 n.63 e successive modificazioni ed integrazioni.
9. Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del titolare, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun titolo abilitativo.
10. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole sono i seguenti:
  - a) terreni a colture protette in serre fisse: mc.0.06 per mq.
  - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc.0.05 per mq;
  - c) terreni a colture legnose specializzate (vite o frutta): mc.0.03 per mq;
  - d) terreni a seminativo ed a prato alberato: mc.0.02 per mq.
  - e) terreni a bosco o coltivazioni industriale del legno annessi ad aziende agricole mc.0.01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda (escluse le aree indicate in P.R.G.C. come "inedificabili").
  - 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.
11. In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
12. Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984 n.35.
13. Il volume edificabile per abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici residenziali esistenti.

Gli altri indici sono:

- altezza massima mt.7.00 (2 p.f.t.)
- distanze dai fabbricati = vedi art. 23
- distanze dalle strade = vedi art. 23 e Nuovo codice della strada.

14. La distanza minima obbligatoria degli edifici residenziali dalle nuove stalle o concimaie viene fissata in 20 metri dall'abitazione del proprietario, 30 metri dalle altre abitazioni agricole e 80 metri dalla più vicina abitazione non rurale.
15. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche qualora i diversi appezzamenti non siano di tipo diverso, entro un raggio di 10 km. dal centro aziendale.
16. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.500 mc. entro un raggio di 10 km. dal centro aziendale.
17. Nel computo dei volumi residenziali realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 2° comma del presente articolo anche se comprese nel corpo dell'abitazione. Per tali attrezzature non sono previsti limiti di altezza né di volumetria.
18. 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 del titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al P.R.G.C.
19. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della 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 edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
20. Per gli edifici destinati alla residenza non rurale esistenti in aree agricole alla data di adozione del P.R.G.C. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento del 20% del volume abitativo esistente alla data di adozione del P.R.G.C. da concedersi una sola volta con un massimo di 100 mc, nel rispetto delle caratteristiche tecnologiche tradizionali.
21. Gli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle aziende agricole, potranno essere recuperati mediante quanto previsto dalla Legge Regionale n. 9 del 29 aprile 2003 con gli interventi e le prescrizioni di cui al precedente comma.
22. Ai fini agrituristici è ammesso, nelle zone agricole il recupero di edifici esistenti, i titoli abilitativi saranno rilasciati agli aventi diritto in base alla specifica Normativa in materia. Nei casi di recupero per attività agrituristiche sarà consentito un ampliamento pari al 25% del volume esistente, con un massimo di 200 mc.
23. Per gli allevamenti con oltre 1000 capi se bovini o suini, oltre 500 capi se avicunicoli sono prescritte le distanze di 500 mt. dalle zone residenziali. Tali allevamenti dovranno essere recintati, circondati da una fascia di alberi di alto fusto larga almeno 10 mt. e rispondere a tutti i requisiti di legge.
24. Le aree agricole indicate sulle planimetrie del PRGC con puntinatura irregolare sono da considerare ad ogni effetto come aree di rispetto e pertanto inedificabili. La loro volumetria può essere computata per gli effetti di cui al 9° comma del presente articolo.

## 25. FASCIA MONTANA

- 1) Nella fascia montana individuata sulla tavola del P.R.G.C., negli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle aziende agricole sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- 2) Gli interventi dovranno essere effettuati in coerenza con i caratteri architettonici propri degli edifici rurali sparsi.
- 3) E' consentito il cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a residenza temporanea (seconda casa).
- 4) Non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante gli edifici; strade o accessi veicolari sono consentiti solo per uso di cantiere e dovranno essere rimessi in pristino contestualmente con la dichiarazione di fine lavori. Al Sindaco al responsabile del servizio e alla C.I.E. è demandata la facoltà di imporre modifiche e suggerimenti per le pratiche presentate, con valore prescrittivo.
- 5) In tutta la fascia montana ed in tutte le aree agricole, comprese quelle soggette a vincolo idrogeologico, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
  - b) le opere attinenti al regime e all'utilizzo delle acque;
  - c) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti.
  - d) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
  - e) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n°69 e del R.D. 29/07/27 n° 1443;
  - f) le strade e piste al servizio di attività agro – silvo - pastorali, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di m.3;
  - g) i percorsi pedonali o ciclabili;
  - h) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole;
  - i) l'esecuzione di nuovi tronchi viari, l'ampliamento degli esistenti e l'attraversamento di corsi d'acqua è sottoposto al rispetto della circolare regionale 7/LAP del 06/05/96.
  - l) le recinzioni dei terreni purché conformi alle norme di P.R.G.C. relative e purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque.

26. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

## **Art. 55 - Aree per insediamenti commerciali e terziari (T) e turistici (TU)**

1. Nelle aree indicate in Piano Regolatore con la sigla T sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - a) sedi associative culturali, sportive, categoriali ecc.;
  - b) artigianato di servizio in genere con esclusione delle lavorazioni nocive rumorose o inquinanti.
  - c) bar, ristorante, commercio al dettaglio o all'ingrosso, magazzini, locali di esposizione centri commerciali secondo i limiti indicati nell'art. 73 delle presenti norme;

- d) uffici pubblici e privati, studi professionali banche laboratori di ricerca e centri di ricerca e servizi;
  - e) autorimesse di uso pubblico e privato;
  - f) abitazione, nel numero massimo di una per ciascuna attività, con volumetria massima non superiore a mc. 700 ad uso del custode e dei titolari di azienda.
2. Nelle aree indicate in Piano Regolatore con la sigla TU sono ammesse le seguenti destinazioni:
- a) ristoranti, bar, locali di divertimento, teatri e cinematografi;
  - b) alberghi, pensioni, o altre attività ricettive, collegi e istituti religiosi;
3. Le nuove costruzioni sono ammesse con Permesso di costruire semplice con il rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Densità territoriale massima 2 mc./mq.
  - Altezza Massima: 10 mt. (3 p.f.t.)
  - Rapporto di copertura: 50 %
  - Parcheggi privati 1 mq. ogni 10 mc.
  - Distanze: vedere art. 23 delle presenti Norme
4. Sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo gli interventi che comportino l'edificazione di nuove unità produttive ricadenti nelle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi individuate con apposita perimetrazione nelle tavole di piano, tali interventi con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) Legge Regionale 56/1977 art. 43 e 44 possono essere anche realizzati mediante stralci funzionali individuati con le procedure di cui al 12° comma dell'art.17 del 56/77 e s.m.i. ed afferenti, per quanto riguarda l'intervento iniziale, almeno il 50% dell'area assoggettata al S.U.E.
5. In sede di rilascio del titolo abilitativo devono essere verificati, per ogni tipo di insediamento, le seguenti dotazioni di servizi: L'area da destinare a parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico deve essere pari a quanto stabilito dall'art.21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Di tali aree il 50% minimo deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico.

Per la parte commerciale la superficie minima da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, da adibire ad attrezzature a livello pubblico è stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture abitative, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano di campagna, pari a mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso) determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella (art. 65 presente norma) 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.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.i., mentre come visto, per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq si deve fare riferimento alla tabella sopracitata prevista dall'art. 25 della DCR n. 563/414 in attuazione del decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e di seguito inserita nell'art 65 delle presenti norme.

Per la parte direzionale e turistica- ricettiva la superficie minima da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, da adibire ad attrezzature a livello pubblico è pari al 100% della superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 21, 1°

comma , punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e nella misura del 50% della superficie utile lorda per le altre destinazioni d'uso ammesse.

6. Non sono ammesse le tipologie industriali .Pertanto sono ammessi esclusivamente edifici con caratteristiche prevalenti ad uffici o negozi.
7. Gli aumenti di volumetria sono consentiti solo per le destinazioni di cui al primo comma fino al raggiungimento dei parametri di cui al comma 2 con Permesso di costruire convenzionato.
8. Negli edifici a destinazione residenziale, esistenti nelle aree "T" alla data di adozione del PRG sono ammessi interventi di manutenzione, restauro risanamento e ristrutturazione edilizia con conservazione della destinazione residenziale o mutamento in quella terziaria. E' altresì ammesso per una sola volta l'ampliamento del 25% del volume residenziale esistente con un massimo di 150 mc.
9. Alberghi, ristoranti, attrezzature sportive e ricreative coperte  
In quest'area sono ammessi interventi di manutenzione restauro, ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti come descritti agli art. dal 27 al 31 con un aumento massimo del 25% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.
10. Ulteriori aumenti di volumetria o nuove costruzioni sono ammessi alle seguenti condizioni:
  - a) Permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area di proprietà che preveda la cessione ad uso pubblico delle aree per servizi con gli standard di cui all'art. 21 della Legge Regionale n.° 56/77 s.m.i.;
  - b) rapporto di copertura:55% dell'intera area di proprietà;
  - c) indice di edificazione fondiaria:2.5 mc./mq;
  - d) altezza massima: 10.50 dal piano della SR.229;
  - e) parcheggi e verde come art. 21 L.R. 56/77.
11. In caso di difformità rispetto ai contenuti della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., recepiti con D.C. n. 2 del 16.1.2008, prevalgono questi ultimi.
12. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:
  - fermo restando l'indice di Densità Territoriale determinato al precedente comma 3) viene introdotta una limitazione relativa all'indice di affollamento per le nuove attività insediate, che non potrà risultare superiore alle 500 presenze: sia che dette attività derivino dalla realizzazione di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti, sia che derivino da mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti.
  - le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
  - la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
  - per gli edifici residenziali esistenti di cui al precedente comma 8 troveranno applicazione tutte le limitazioni e le prescrizioni previste per le destinazioni residenziali di cui all'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.
13. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Osservazione", individuate negli specifici elaborati grafici

tav. 03.1 e tav. 03.2 allegati all'Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante, valgono le prescrizioni di cui all'art. 71bis delle presenti Norme di Attuazione.

14. Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico.

- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIa, inedificate, ancorché pertinenziali ad edifici esistenti, non potranno essere interessate da interventi di tipo S – A – NCa;
- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIb, interessate dalla presenza di un fabbricato potranno essere oggetto di interventi di tipo: MO – MS – RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico;
- a seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca e NC (quest'ultima limitatamente alle sottoclassi IIIb2);
- in ogni caso in tutte le aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici nel presente articolo, prevalendo tra le due la misura più restrittiva;
- **andranno altresì rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.**

**Art. 56 – Area turistica “GETZEMANI” S.U.E.**

1. Trattasi di recupero area parzialmente edificata originariamente destinata ad ospitare una congregazione religiosa cattolica insediatasi negli anni 50.  
Le destinazioni ammesse in questa area sono le seguenti:
  - a) sedi associative culturali;
  - b) ristoranti, bar;
  - c) uffici pubblici e privati, laboratori di ricerca e centri di ricerca e di servizi;
  - d) alberghi, pensioni e altre attività ricettive, collegi e istituti religiosi, case di riposo e sue dipendenze, istituti di cura.
2. Il PRGC in questa area si attua mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (SUE) L.R. 56/77 e s.m.i. art. 43 e 44 con i seguenti tipi di intervento.
  - Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico fino al 36% dell'esistente.
3. In sede di approvazione del SUE si dovrà prevedere la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, inoltre si dovrà destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Per ciò che riguarda l'area da adibire a verde di uso pubblico essa è identificata sulle tavole di PRGC con apposita campitura.
4. In sede di rilascio del titolo abilitativo, particolare attenzione va posta al mantenimento del libero accesso alla via Crucis, alla cappella e cripta ove verranno anche celebrate in orari stabiliti, funzioni religiose, il tutto sarà normato con apposita convenzione con il Comune.
5. Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico.

- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIa, inedificate, ancorché pertinenziali ad edifici esistenti, non potranno essere interessate da interventi di tipo S – A – NCa;
- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIb, interessate dalla presenza di un fabbricato potranno essere oggetto di interventi di tipo: MO – MS – RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico;
- a seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca e NC (quest'ultima limitatamente alle sottoclassi IIIb2);
- in ogni caso in tutte le aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici nel presente articolo, prevalendo tra le due la misura più restrittiva;
- andranno altresì rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.

#### **Art. 57 – Aree per parco fluviale.**

1. Sono aree che il PRG individua con apposito retino grafico collocate ad est della strada Regionale del Lago d'Orta a ridosso del fiume Strona. In tali aree non sono ammessi interventi edificatori e/o modificazioni del suolo, salvo opere di consolidamento o realizzate dalle pubbliche Amministrazioni.
2. In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immutabile, se non per quanto direttamente dovuto alla coltivazione dei fondi ed alla loro conduzione.
3. Per gli edifici esistenti in dette aree sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC). Non è in nessun caso ammesso il cambiamento di destinazione d'uso in residenziale degli edifici esistenti aventi ora altre destinazioni.

#### **Art. 58 – Aree per servizi pubblici.**

1. Sono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 s.m.i. per le aree residenziali, industriali e agricole.
2. Sono suddivise in aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree a verde naturale e attrezzato o sportivo, aree per parcheggi.
3. In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.
  - A) Aree per l'istruzione (5 mq. per ogni residente) .Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.  
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:
    - a) rapporto di copertura 60%
    - b) altezza massima H= 10.50 ml.
    - c) parcheggi 1 mq./ 10 mc.



- B) Aree per attrezzature di interesse comune (5 mq per ogni residente). Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative.  
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:  
a) rapporto di copertura 30%  
b) altezza massima H= 10.50 ml.  
Seguono la stessa normativa le attrezzature sociali, sanitarie, sportive, assistenziali e ristorative (mense) al servizio delle zone industriali e artigianali (20% della superficie destinata agli insediamenti).  
La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ad esclusione delle attrezzature ricreative, religiose e di quelle al servizio delle zone industriali.  
Qualora la proprietà dell'area sia privata i proprietari dovranno convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.
- C) Aree a verde naturale e attrezzato (12,5 mq./abitante).  
Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate costruzioni di chioschi per bar e giornali, nonché di servizi igienici, si applicano i seguenti parametri:  
a) - superficie coperta massima mq. 30  
b) - altezza massima mt.3
- D) Aree a verde sportivo.  
Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti inseriti nel verde. Si applicano i seguenti indici e parametri:  
a) rapporto di copertura  
- per gli impianti coperti 50%  
- per gli impianti scoperti 25%  
b) altezza massima mt.10.50
- E) Aree parcheggi (2,5, mq./abitante)  
In caso di intervento pubblico, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico il Comune può andare in deroga ai parametri sopra citati ai sensi dell'art. 16 della legge 06/08/67 e con l'osservanza dell'art. 3 Legge 21/12/55 n° 1357 e Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 21/URE del 30/12/1991, salvo quanto previsto dal Codice Civile in materia di distanze dai confini.  
Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.  
I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale e anche su più livelli. La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione o ai privati. I privati proprietari possono costruire a loro spese i parcheggi pubblici anche su più livelli ed assoggettare ad uso pubblico perpetuo il livello stradale.
- F) Aree per servizi di interesse generale, sono destinate ad impianti e servizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico.  
E' imposto unicamente il rispetto delle distanze dai confini a norma dell'art. 23.  
Per gli ampliamenti l'altezza deve essere pari all'esistente.

#### **Art. 58/bis - Aree per servizi privati di interesse pubblico e collettivo**

1. Sono le aree ad uso di attrezzature e servizi privati di interesse pubblico e collettivo di tipo sociale, sanitario, educativo, con le relative funzioni accessorie.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Strutture private di assistenza socio–sanitaria ed ospitalità;
  - Scuole private;
  - Residenza per comunità.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
- Residenza (ad eccezione di quella dei titolari, custodi o personale addetto ai servizi, nella misura di un alloggio di Sul non superiore a mq. 150);
  - Industrie;
  - Laboratori artigianali di produzione
  - Terziario direzionale e commerciale
4. Tipi di intervento:  
MO, MS, RC1, RC2, RE, NC, D.
5. Parametri:  
IT = 1,00 mc/mq;  
RC = 40% (salvo maggiori rapporti esistenti);  
H = 10,00 m;  
Dpf = 10,00 m  
Dc = 5,00 m  
Ds = 5,00 m  
Diverse e più precise disposizioni possono essere indicate nelle specifiche “schede d'area” le quali prevarranno sui parametri sopra indicati.
6. Standard urbanistici:  
Per gli interventi di tipo RE (qualora si configuri un mutamento di destinazione d'uso) e NC, gli standard urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 dovranno essere garantiti nelle misure seguenti:  
80% della Sul per interventi di tipo RE  
100% della Sul per interventi di tipo NC

**Art. 59 - A. Fasce e aree di rispetto – B. aree a verde privato – C. aree soggette a vincolo idrogeologico –**

**A - FASCE E AREE DI RISPETTO**

1. Gli elaborati grafici di PRGC individuano le strade esistenti e di progetto.  
A protezione dei nastri e degli incroci stradali è prevista un'adeguata fascia di rispetto che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie, l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti come prescritto del D.L. 285/92 e smi e successivo regolamento.  
Nelle suddette fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. Sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria (MO), la manutenzione straordinaria (MS), il restauro conservativo (RC) e la ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, piste pedonali o ciclabili, colture arboree e quanto previsto dal DL 285/92 e smi e successivo regolamento.
2. Gli elaborati grafici di piano classificano le strade esistenti e in progetto secondo le seguenti categorie:  
So – Variante di OMEGNA e GRAVELLONA tratto eseguito / tratto in progetto  
S1 – Raccordo tratto variante OMEGNA e GRAVELLONA con SR 229  
S2 – S R 229 del Lago d'Orta  
S3 – Strade locali (vicinali e interpoderali)

3. A tali tipologie di PRGC corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e smi.

	CLASSIFICAZIONE D.L. 285/92	
	INTERNE C.A.	ESTERNE C.A.
So		C
S1	F	
S2	F	
S3	F	F

4. Per ciascun tipo di strada il PRGC prescrive la larghezza teorica del nastro stradale composta: dalla parte destinata al traffico veicolare, da marciapiedi e/o piste ciclabili e delle fasce di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o muri di cinta.

Nel prospetto seguente sono indicate le tipologie con i rispettivi valori dimensionali.

TIPOLOGIA STRADALE DI PRGC	CLASSIFICAZIONE DL 285/92  Int. Centri ab. Est. Centri ab.	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIATA	N° CORSIE MINIMO	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE				
					Interno Centri abitati		Esterno Centri abitati		
					recinzioni	edificazione	recinzioni	edificazioni	
								Caso 1	Caso 2
SO Tratto Progetto	C	10,50	2	1,5	VEDI FASCIE DI VINCOLO INDICATE SULLE TAVOLE DI PRGC				
SO Tratto Eseguito	C	10,50	2	1,5			3	10	30
S1	<div><div>F</div><div>F</div></div>	10,50 10,50	2 2	1,5 1,5	3 3	5 5	3 3	5 5	20 20
S2	<div><div>F</div><div>F</div></div>	10,50	2	1,5	1,5	5	3	5	20
S3	F	3,75	1		1,5	3	3	3	10

5. Nel caso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di assenza di progetto esecutivo le fasce di arretramento stradale potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio.
6. Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere mantenute a verde a cura dei proprietari delle aree stesse o degli immobili prospicienti.
7. Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione delle strade, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.
8. Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di perimetro arretramento delle costruzioni, gli interventi di ampliamento consentiti dalle presenti norme potranno avvenire nella parte esterna delle delimitazioni del vincolo

ovvero sul lato opposto a quello della sede stradale oppure all'interno delle superficie coperta definita da spazi porticati al P.T.

Nel caso di edifici prospicienti la strada Regionale del Lago d'Orta che determina una cortina di almeno 50 mt, potrà essere consentito che gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni avvengano in allineamento con le distanze preesistenti di edifici contigui per regioni di omogeneità compositiva; analogamente si potrà procedere per il rifacimento e/o il completamento di recinzione in prossimità degli incroci si dovrà comunque rispettare su entrambi i lati un triangolo di visibilità di 15 mt di lato.

9. Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le opere di servizio delle strade, le infrastrutture di urbanizzazione, i canali le aree di sosta, le opere di sostegno di terreni e manufatti stradali, le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse per il soccorso immediato degli utenti della strada e con il trasporto pubblico su gomma. Entro le fasce di arretramento potranno essere anche realizzate infrastrutture a rete, manufatti e costruzioni relativi alla fornitura di servizi pubblici o di interesse pubblico.
10. Non costituiscono variante al PRGC le modifiche ai tracciati previsti comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali o piste ciclabili.
11. Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni del nuovo codice della strada e le leggi vigenti in materia.
12. Fuori dei centri abitati, le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a mt 3 per le strade statali, provinciali e comunali.
13. Le altre fasce di rispetto relative a infrastrutture e impianti tecnologici sono così dimensionate:
  - Dai Cimiteri: come da riduzioni approvate con varianti riportate sulle tavole di piano relative agli sviluppi del P.R.G.C. e alle zone di intervento.
  - Dai depuratori: mt. 100, *ancorché diversamente rappresentato sulle tavole di Piano.*
  - Dalla Ferrovia: mt. 30 dal binario salve le deroghe di cui al D.P.R. 753 dell'11/7/80
  - ~~Dalle sorgenti e dai punti di captazione dell'acquedotto~~
    - A) ~~mt. 10 di vincolo assoluto~~
    - B) ~~mt. 200 di vincolo del D.P.R. 24/05/88 n° 236.~~
  - Dagli Elettrodotti ad alta tensione sono definite da D.PCM 23/4/92 e dalla Legge n° 36 del 22/02/2001
  - Dal metanodotto SNAM Le distanze saranno definite caso per caso dall'ente competente.

#### A1) FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

~~Le fasce di rispetto cimiteriali sono definite ai sensi delle norme di settore vigenti in materia sanitaria e urbanistica (art.338 del R.D. 1265/1934 così come modificato dall'art.28 della legge 166/2002 e art.27 L.R. 56/77 e s.m.i.)~~

~~Risultano altresì vigenti, in quanto applicabili, i provvedimenti di riduzione operati secondo le procedure previste dalle disposizioni normative in materia.~~

~~In tali fasce, sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:~~

- ~~Manutenzione ordinaria (MO)~~
- ~~Manutenzione straordinaria (MS)~~
- ~~Restauro e risanamento conservativo (RC)~~
- ~~Ristrutturazione edilizia (RE)~~
- ~~Demolizione (D)~~

~~Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e che risultino funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso nella misura massima una tantum del 10% del Volume (V) esistente per le destinazioni residenziali e della Superficie utile lorda (Sul) per le destinazioni diverse da quelle residenziali.~~

~~Detti interventi risulteranno possibili nella misura in cui compatibili con la specifica classificazione degli usi del suolo di cui al precedente capo III~~

~~E' ammessa altresì la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati e le colture arboree industriali.~~

#### **B) - AREE A VERDE PRIVATO**

1. Nelle aree indicate sulle planimetrie del PRG con puntinature fitta e destinate a "verde privato" non sono ammesse costruzioni di alcun genere salvo un capanno per gli attrezzi ogni 500 mq. di verde delle dimensioni di mt.4 x 2.5 altezza massima mt. 3, in legno o in muratura con copertura a falde e distanza dal confine non inferiore a mt. 5.00. Il resto dell'area deve essere decorosamente mantenuto a prato, a parco, a bosco, a giardino, oppure coltivato.

#### **C) - AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi art. 30 e 31 L.R. 56/77**

1. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, (perimetrate con asterischi sulle tavole di Piano) non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.
2. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D 30/12/1923 n. 3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G.C. al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale. O del comune ai sensi della L.R. 45/99 - Nelle aree soggette al vincolo idrogeologico, i tagli dei boschi di alto fusto devono ricevere preventiva autorizzazione del Presidente della Regione secondo le norme e le procedure stabilite dagli artt.13 e 14 della legge Reg. n. 57 del 04/09/1978 e n. 45 del 09/08/1989.
3. Dalla disciplina prevista dal presente articolo sono esclusi i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno derivanti da impianti artificiali, dei frutteti e di altre colture, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scavalatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole, nonché il taglio dei singoli alberi non costituenti bosco.
4. E' vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico nelle aree specificatamente individuate dal Piano Regolatore Generale come aree a Verde Privato e di particolare pregio ambientale.
5. Nelle aree di particolare pregio ambientale in tali aree è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e la realizzazione di percorsi pedonali e sistemazione percorsi viari esistenti.

### **Art. 60 – Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica**

#### **60.1 - Natura delle classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica**

Il P.R.G.C. individua porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente una omogenea

pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico. A ciascuna di tali zone corrisponde una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/Lap del 8-5-96, 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 sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Geo 8a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale - Scala 1:5.000
- Geo 9a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale urbanizzato - Scala 1:2.000

In ogni caso per le aree rappresentate in entrambe le carte, valgono i riferimenti normativi e le delimitazioni della cartografia a scala maggiore.

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.

## **60.2 - Normativa nazionale e regionale vigente a carattere geologico**

In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare dovranno pertanto essere sempre osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 11-03-88 "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";
- le disposizioni di cui al D.M. 14-01-2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e della Circ. Min. Inf. del 02-02-2009 n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14-01-2008";
- le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 152/2006 "Norme in materia ambientale", al Decreto Legislativo n. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" al D.M. 161 del 10-08-2012 sulla "Disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo" e alla L. n. 98 del 9-08-2013;
- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30-12-1923 n.3267 e al R.D. 13-2-1933 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" e alla L.R. n. 30 del 4-12-2009;
- le disposizioni di cui alla L.R. n. 4 del 10-2-2009 "Gestione e promozione economica delle foreste";
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n. 3/2013 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo) ed altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia";
- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22-11-78 n.69 e il R.D. 29-7-1927 n.1443;
- le disposizioni previste dal R.D. 25-7-1904 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche" e la Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8-10-98;
- 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;
- le disposizioni di cui al "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po" (PAI) approvato con D.P.C.M. 24-5-2001, pubblicato su

G.U. n.183 del 8-8-2001;

- i disposti di cui agli art. 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'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183", così come modificato dall'Art.21 del D.L. n.152 dell'11-5-99 e del D.P.G.R. n. 15/R del 11/12/2006.

### **60.3 - 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 da indagini geotecniche e, ove richiesto, geologiche, redatte ai sensi dei D.M. 11 marzo 1988 e 14 gennaio 2008, e delle relative Istruzioni Applicative. 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 i D.M. 11 marzo 1988, 14 gennaio 2008, la L.R. n. 45/89 o le presenti Norme Tecniche prescrivano uno studio geologico, deve essere redatta anche una «Relazione geologica», che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.

Nelle aree appartenenti alle Classi 2 e sottoclassi e 3 e sottoclassi, 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 dovrà contenere una valutazione della pericolosità relativa all'area oggetto di trasformazione che potrà confermare la situazione di pericolosità indicata sulla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di P.R.G., e in tal caso valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l'opera in progetto e l'idoneità della stessa al superamento del rischio. Va comunque precisato che un'eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano Regolatore non può peraltro produrre una declassazione dell'area se non attraverso un'apposita procedura di variante.

Nelle aree appartenenti alle classi 2 e sottoclassi e 3 e sottoclassi, a causa della peculiarità delle problematiche, 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 (ai sensi del D.M. 11-03-1988 punti E, F, G, H, I, L, M, O):

- le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali;
- gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m;
- i manufatti in materiali sciolti;
- 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.

Pertanto, ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, per i suddetti interventi è sempre prescritta la relazione geologica.

La relazione geologica, deve illustrare, secondo il D.M. 14-01-2008 *“la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, che consiste nella ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio. In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico. Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche.”* Inoltre, da quanto riportato nel D.M. 11-03-88, 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 geomorfologici 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 recente normativa geotecnica (D.M. 14-01-2008 “Norme tecniche per le costruzioni”) introduce anche la parte legata all'azione sismica e ridefinisce i principi per la progettazione geotecnica; naturalmente laddove risulti necessaria l'applicazione di tali nuovi criteri (si veda al proposito il capitolo 2.7. del D.M. 14-01-2008), sarà d'obbligo il loro utilizzo.

La relazione geotecnica, secondo il punto 6.1.2. del D.M. 14-01-2008, deve illustrare *“le scelte progettuali, il programma e i risultati delle indagini, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, unitamente ai calcoli per il dimensionamento geotecnico delle opere e alla descrizione delle fasi e modalità costruttive”* nonché secondo il D.M. 11-03-88, 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.

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.

Le relazioni geologiche e geotecniche non possono in nessun caso essere sostituite dalla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza” (Art.14, punto 2b della L.R. n.3/2013) allegata al Progetto Definitivo del P.R.G.C., che riguarda l'idoneità dell'area all'utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno.

Per quanto riguarda le indagini sulla stabilità dei versanti e, in particolare, per le zone soggette a Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R. n.45/89, i contenuti dello studio geologico e geotecnico devono fare riferimento anche a quelli previsti dalla stessa L.R. n.45 del 9-8-89 e relative Circolari esplicative e applicative.

Per quanto riguarda le indagini sui corsi d'acqua, esse devono contemplare anche una “Relazione idrologica e idrogeologica” che partendo dai dati meteorologici, da quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido; la relazione tecnica del progetto di



regimazione deve essere corredata da “Relazione idraulica” che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati. In generale ogni intervento che interessi ambiti territoriali posti in prossimità delle sezioni di deflusso e delle fasce di competenza dei corsi d’acqua deve essere attentamente verificato e valutato sulla base di indagini idrauliche approfondite, al fine di individuare puntualmente l’andamento planimetrico della rete idrica coinvolta, evidenziando eventuali criticità ascrivibili a dissesto in atto e/o potenziale e di preservare adeguate condizioni di officiosità delle sezioni di deflusso qualora gli stessi corsi d’acqua assolvano tuttora alla propria funzionalità.

Per quanto concerne le opere di attraversamento dei corsi d’acqua con alveo di proprietà demaniale e relativi rilevati di accesso, le indagini geomorfologiche e idrauliche devono essere condotte in conformità alle prescrizioni della Deliberazione dell’Autorità di Bacino del Fiume Po n.2/99 dell’11-05-99.

#### **60.4 – Interventi di riassetto idrogeologico a carattere pubblico**

Nelle aree del territorio comunale che la Variante al Piano Regolatore ha inserito nelle sottoclassi 3b3a, 3b2a e 3b2b, le presenti norme prevedono la realizzazione di interventi di riassetto idrogeologico di carattere pubblico (misure strutturali quali opere di difesa, regimazione per i corsi d’acqua, di protezione, sostegno e consolidamento per i versanti e misure non strutturali quali riforestazione, rinaturalizzazione, ecc.) a tutela del patrimonio urbanistico esistente mirati alla minimizzazione del rischio in atto.

I progetti degli interventi di riassetto idrogeologico a carattere pubblico 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, alla prassi di verifica dell’avvenuta minimizzazione del rischio. Negli stessi progetti dovranno essere privilegiati per i corsi d’acqua il ripristino delle condizioni ottimali di deflusso, della capacità di laminazione e della possibilità di naturale evoluzione morfologica; per i versanti il miglioramento delle condizioni di stabilità, realizzando ove possibile opere di difesa attiva con l’utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica. I progetti dovranno contenere inoltre il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e di regimazione eseguite.

La completa esecuzione degli interventi di riassetto idrogeologico a carattere pubblico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità dovrà essere confermata nell’ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all’Ambiente e all’Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29-11-2000), con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione del rischio ed esplicitazione mediante idonei elaborati grafici delle zone messe in sicurezza e delle zone per le quali permangano ancora condizioni di rischio.

Ai sensi del punto 7.7 della N.T.E. alla Circ. P.G.R. n.7/LAP, anche soggetti privati potranno avanzare proposte di progetti di riassetto idrogeologico di carattere pubblico e contribuire alle spese per la loro realizzazione; tali progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall’Amministrazione Comunale e approvati dal Consiglio Comunale, e dovranno fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all’effettiva minimizzazione della pericolosità; ai sensi del punto 7.10 delle stesse N.T.E. spetterà responsabilmente all’Amministrazione Comunale la verifica e la certificazione della valenza urbanistica delle opere di difesa e regimazione.

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i progetti degli interventi di riassetto idrogeologico e il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Vista l'estensione delle aree dichiarate a rischio in ambito edificato, considerato che gli interventi di riassetto idrogeologico possono presentare un significativo impatto circa la modifica delle condizioni di rischio del territorio, il Piano di Protezione Civile del territorio comunale dovrà essere periodicamente 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 degli interventi eseguiti e dello stato di manutenzione delle opere di difesa e regimazione esistenti.

### **60.5 – Norme generali di carattere idrogeologico**

In generale:

- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni 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.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua (così come da D. Lgs. n. 152/99); i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico individuano i tratti tombinati dei corsi d'acqua che devono essere riportati a cielo libero; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o scarti vegetali;
- 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 peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto dei meccanismi di trasporto solido caratteristici per ciascun corso d'acqua e delle ricadute che essi hanno nella valutazione delle portate, delle velocità e dei battenti; circa il T. Strona le valutazioni dei suddetti parametri dovranno riguardare episodi alluvionali a tempi di ritorno non inferiori ai 200 anni, fatte salve le indicazioni dell'Autorità idraulica competente oltre che le eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;
- le nuove opere di attraversamento non dovranno mai:
  - a. restringere la sezione di deflusso a causa di spalle, pile e rilevati di accesso;
  - b. avere l'intradosso a quote inferiori a quella del p.c.;

Non sono ammesse comunque opere longitudinali e trasversali che riducano la sezione di deflusso in alveo: in caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione, le stesse potranno essere interrate prevedendo le necessarie opere di difesa e protezione da eventuali fenomeni erosivi a fondo alveo. Tutti gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B", (Deliberazione Autorità di Bacino n. 2/99).

- non sono ammesse recinzioni, muri di cinta o altri manufatti attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che non consentano il regolare deflusso delle acque con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei

e l'accesso alle opere di difesa idraulica;

- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli neppure temporanei di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agricole, forestali e dalla manutenzione di parchi e giardini.

Tutti gli interventi interferenti con i corsi d'acqua demaniali dovranno risultare in sintonia con l'art. 96 lett f) del R.D. 523/1904, mentre le opere idrauliche e quelle che insistono sul ramo idrico (ad es. le opere interferenti, quali ponti, attraversamenti, guadi, etc.) dovranno essere autorizzate dall'Autorità Idraulica competente; le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 sono sovraordinate. Per l'individuazione dei corsi d'acqua demaniali si deve far riferimento alla mappa catastale (riportati con doppia linea continua).

Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come dalle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/1994 e dell'art. 32, comma 3, Titolo H delle N.d.A. del P.A.I. Tutti gli interventi di manutenzione idraulica dovranno avvenire nel rispetto della normativa di settore, tra cui la L. 37/1994 e la D.G.R. n. 44-5084 del 14-01-2002. Non sono ammesse riduzioni della sezione di deflusso.

Le prescrizioni di piano regolatore possono costituire "disciplina locale" ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. r) del R.D. 523/1904 solo a seguito di approfonditi e circostanziati studi idraulici dei vari corsi d'acqua, così come indicato dalla CPGR 08-10-1998 n. 14/LAP/PET.

Le disposizioni del RD 523/1904 sono valide anche per quei tratti che, pur non essendo stati accatastrati come demanio idrico, fanno parte di corsi d'acqua le cui tracce presentano, a monte e a valle, tratti appartenenti al demanio idrico.

Lungo i versanti e le zone acclivi:

- In corrispondenza degli orli di scarpata torrentizia, tematizzati sulla tavola Geo 3, Carta geomorfologica e del dissesto, indipendentemente dalla classe di sintesi, per le nuove edificazioni dovrà essere mantenuta una adeguata distanza dal ciglio superiore della stessa, da stabilirsi con puntuali approfondimenti geologici;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere adeguatamente sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità globale dell'insieme opera-pendio;
- 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 di norma alla loro sostituzione;
- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e di presidio, con particolare riguardo ai terrazzamenti sostenuti da murature a secco.

Nelle aree soggette a ristagni idrici e difficoltà di drenaggio, con particolare riferimento alle "aree con fenomeni di ristagno" di cui all'elaborato Geo 3 Carta geomorfologica e del dissesto, è sconsigliata la realizzazione di piani interrati; in ogni caso l'indagine geologica dovrà evidenziare gli accorgimenti tecnici atti a risolvere le problematiche riscontrate

Infine, si riporta quanto specificato al punto 2 dell'allegato A alla D.G.R. n. 31-1844 del 7 aprile 2011: *"In ultimo, si sottolinea che i comuni sono tenuti ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione dell'idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica e a richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI. L'atto liberatorio*

*di cui sopra dovrà essere obbligatoriamente allegato agli atti di compravendita degli immobili interessati.”*

## **60.6 – Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste nel territorio comunale**

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8-5-96:

- Classe 2 e sottoclassi 2a
- Classe 3a
- Classe 3b e sottoclassi (3b3a 3b3b, 3b2a, 3b2b, 3b2c)
- Classe 3 indifferenziata

Gli elaborati Geo 8 e Geo 9 Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica riportano tale classificazione con i riferimenti alle Norme relative a ciascuna classe.

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 e risanamento conservativo  
RE1: Ristrutturazione edilizia di tipo 1  
RE2: Ristrutturazione edilizia di tipo 2  
A: Ampliamento  
S: Sopraelevazione  
D: Demolizione  
NC: Nuova costruzione  
MD: Mutamento di destinazione d'uso

Ai fini della valutazione del rischio idrogeologico, alle precedenti tipologie vengono aggiunte le seguenti ulteriori specificazioni:

NCa: Nuova costruzione accessoria:

- autorimesse;
- depositi attrezzi, attrezzatura da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari;
- piscine

OP: Opere pertinenziali ai sensi dell'art.56 lettera f) della L.R. n.3/2013 e dell'art.56 lettera g) della L.R. n.36/2013 (escluse NCa)  
MU: Manufatti di arredo urbano  
MDA: Mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico  
MDB: Mutamento di destinazione d'uso con aumento del carico antropico

## **60.7 - Classe 2**

*Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 2 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 2 ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto all'Art. 3 delle presenti norme e in coerenza con i D.M. 11 marzo 1988 e 14 gennaio 2008 e, ove presente il vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267/23, con i disposti della L.R. n.45/89.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica individuate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica oltre alle norme generali per la classe 2 sono previste norme specifiche per le seguenti sottoclassi individuate cartograficamente.

Inoltre andranno valutati dettagliatamente i fenomeni di ruscellamento diffuso, concentrato e di ristagno che si possono verificare nei predetti ambiti e forniti contestualmente gli opportuni accorgimenti tecnici necessari al superamento delle problematiche rilevate, da adottarsi a garanzia del bene pubblico e privato, nel rispetto degli equilibri idrogeologici dell'area vasta e di sicurezza delle aree limitrofe alla porzione di territorio interessata dall'intervento. In queste aree dovrà sempre essere evitato il sovraccarico idraulico dei recettori naturali delle acque convogliate dalle aree oggetto di impermeabilizzazione attraverso, quando possibile, la dispersione nel sottosuolo di un'aliquota sostanziale delle acque meteoriche e/o il controllo dei picchi di deflusso mediante opere atte alla laminazione. L'utilizzo urbanistico dovrà essere vincolato alla previsione di destinare un'aliquota di superfici del settore di versante interessato ad uso esclusivo di drenaggio delle acque superficiali, privilegiando la preservazione delle linee di drenaggio naturali esistenti.

#### Classe 2a

Porzioni di territorio a medio-bassa acclività, con presenza sia di terreni di origine glaciale o fluvio-glaciale sia alluvionale. Presenza di limitate porzioni subpianeggianti con possibili difficoltà di drenaggio.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno innanzitutto fornire una affidabile caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, anche attraverso l'esecuzione di indagini geognostiche in situ ed eventualmente in laboratorio; inoltre dovranno esaminare le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno e di fondazione, anche in relazione alla eventuale presenza di circolazione di acque sotterranee, di terreni geotecnicamente mediocri e di eventuali zone con difficoltà di drenaggio delle acque superficiali.

#### Classe 2b

Versanti caratterizzati sia da acclività media con copertura di origine glaciale o fluvio-glaciale anche di significativa potenza, sia da acclività medio-elevata, con substrato roccioso affiorante o subaffiorante.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno innanzitutto fornire una affidabile caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, anche attraverso l'esecuzione di indagini geognostiche in situ ed eventualmente in laboratorio; inoltre dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del versante e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno e di fondazione e dell'insieme opera-terreno, in funzione anche della eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni o substrato roccioso geotecnicamente mediocri.

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 5, in ambito della redazione delle schede geologico-geotecniche ai sensi dell'Art. 14 della L.R. n. 3/2013 e della relazione geologica, laddove ritenuto necessario, si dovranno fornire specifiche prescrizioni per le porzioni a maggiore acclività che riguardino anche l'individuazione dei settori non idonei all'edificazione, le distanze da mantenere dalle scarpate ed indirizzi alla progettazione in prossimità delle stesse.

## 60.8 - Classe 3

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 3 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 3 è suddivisa nelle sottoclassi 3a e 3b, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

## 60.9 – Classe 3a

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 3a riguarda: *«Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'Art.31 della L.R. 56/77»*.

In questa classe sono presenti aree inedificate con le seguenti caratteristiche:

- le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi, e in particolare:
  - zone di alveo e fasce spondali e porzioni di conoidi alluvionali potenzialmente soggette a dinamica idraulica da media ad elevata energia;
  - fasce spondali acclivi in condizioni di incisione valliva, comprensive di franco sommitale;
  - fasce spondali con importanti effetti per la laminazione delle piene;
  - fasce di rispetto dei corsi d'acqua localizzate indicativamente a distanze non inferiori ai 10 m dal limite dell'alveo demaniale.
- le fasce di territorio potenzialmente soggette a dinamica gravitativa di tipo naturale e in particolare:
  - versanti in frana;
  - versanti ad acclività indicativamente maggiore di 30°.

Per gli edifici isolati non evidenziati in cartografia ma accatastati o la cui pratica di accatastamento è ancora in corso, purché non ricadenti nelle aree in dissesto individuate dall'elaborato Geo 3 Carta geomorfologica e del dissesto o più in generale in aree di dissesto attivo o incipiente, inseriti in aree soggette a Classe 3a, si applicano le limitazioni previste alla Classe 3b3b. Nel caso in cui le indagini geologiche di maggior dettaglio previste a supporto dei progetti edilizi, identifichino pericolosità dovuta anche o essenzialmente a dinamica torrentizia, valgono anche le prescrizioni presenti in classe 3b3a.

Nelle aree soggette a Classe 3a nel territorio non urbanizzato e rappresentato alla scala 1:5.000, possono essere localmente presenti aree a pericolosità naturale più ridotta, ma non evidenziate per la loro dimensione limitata, in relazione al dettaglio della base topografica.

Nelle aree comprese in Classe 3a 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 vigente 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 e impianti per l'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità, nonché gli interventi accessori ad essi funzionali;

- 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) la scopertura dei tratti intubati e tombinati dei corsi d'acqua, l'ampliamento delle sezioni di deflusso delle tombinature esistenti con i conseguenti interventi di conservazione e rinaturalizzazione di alvei e fasce spondali;
- f) la viabilità, solo se non altrimenti localizzabile, finalizzata al necessario collegamento di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P., con gli eventuali attraversamenti del reticolo idrografico minore;
- g) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorali, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
- h) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati;
- i) le attività estrattive e relative strade di accesso autorizzate ai sensi delle normative vigenti;
- j) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali e il mantenimento delle colture agricole o le loro trasformazioni previe idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica nei riguardi delle trasformazioni previste;
- k) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile.

#### **60.10 – Classe 3b**

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 quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.»*

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità o di controllo periodico dell'efficienza delle opere di difesa.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica e geomorfologica, sono state definite le seguenti sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica sia allo stato attuale sia a seguito della realizzazione delle opere programmate nei progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico secondo quanto previsto dalle presenti norme. In ogni caso ai sensi del punto 7.10 delle stesse N.T.E. spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale la verifica e la certificazione della valenza urbanistica delle opere di difesa e regimazione.

Per gli edifici ricadenti nelle classi 3b, anche in assenza di opere di difesa e di riassetto idrogeologico, sono ammessi interventi per adeguamenti igienico funzionali unicamente se non aumentano il carico antropico.

#### Classe 3b4

Aree in conoide alluvionale o limitrofe agli alvei attivi soggette a dinamica idraulica ad energia molto elevata o elevata.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico. Sino all'esecuzione delle opere previste dagli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b4 sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi alla classe 3a;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, D, MDA, OP, MU.

A seguito della realizzazione delle opere previste nei progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico che minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche i seguenti interventi (senza incremento del carico antropico):

- RE1

con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29-11-2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b4, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

In considerazione di quanto espresso dalla D.G.R. n. 2-11830 del 28-07-2009 al punto 6, le aree incluse nei perimetri individuati in cartografia da apposita retinatura sovrapposta, nel caso in cui lo Strumento Urbanistico dovesse prevedere un mutamento di destinazione d'uso che implichi un aumento del carico antropico nel complesso dei perimetri stessi, dovranno essere assoggettate a piani urbanistici esecutivi nell'ambito dei quali saranno specificate le condizioni d'uso. In ogni caso è preclusa la realizzazione di nuovi fabbricati, ma sarà necessaria la demolizione delle parti più a rischio degli edifici e il trasferimento in aree a pericolosità minore; l'individuazione delle parti da demolire e trasferire (comprendenti al minimo le porzioni in classe 3b4) e la localizzazione delle aree in grado di ospitare i volumi trasferiti, saranno definite all'interno dei piani urbanistici esecutivi.

Per gli interventi di tipo RE1, si dovrà dimostrare già in fase di progetto, attraverso appositi elaborati tecnici, le ricercate caratteristiche di bassa vulnerabilità ad allagamenti con trasporto solido; i criteri saranno improntati a:

- a. realizzazione di ingressi e finestre ai piani terra non orientati verso la direzione dei possibili deflussi in occasione di eventi alluvionali;
- b. individuazione di percorsi di evacuazione non pericolosi;
- c. privilegiare, ove possibile, trasferimenti residenziali ai piani alti degli edifici;
- d. rinuncia a piani interrati;
- e. verifiche strutturali delle resistenze delle murature esistenti rispetto a possibili impatti di flussi detritici.

I titolari delle concessioni edilizie dovranno rilasciare apposita dichiarazione di consapevolezza della presenza di un rischio residuo per eventi alluvionali a tempo di ritorno elevato, e ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI, sottoscrivere un atto



liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

### Classe 3b3a

Fasce spondali di corsi d'acqua e settori di conoidi potenzialmente soggette a dinamica idraulica ad energia da elevata a media; aree edificate limitrofe ad alvei soggetti a pesanti modifiche dello stato naturale (tombinature, restringimenti di sezione, ecc) con pericolosità media o medio-bassa per le quali la vincolistica proposta è finalizzata a non aggravare la situazione esistente con nuovi insediamenti (ai sensi del punto 10.1 della N.T.E.).

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico. Sino all'esecuzione delle opere previste dagli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b3a sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi alla classe 3a;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MDA, MU, OP.

A seguito della realizzazione delle opere previste nei progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo:

- RE2, S, A, MDB, NCa,

con modesto incremento del carico antropico e con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29-11-2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b3a, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

Per quanto riguarda le aree inserite in classe 3b3a sono ammessi negli interventi di tipo MDB modesti aumenti di carico antropico derivanti dagli adeguamenti funzionali dei fabbricati esistenti laddove l'intervento non determini la variazione in aumento delle unità immobiliari insediate.

Gli ampliamenti e gli eventuali fabbricati accessori dovranno essere ubicati in allontanamento dalla fonte pericolosità che individua la sottoclasse (fenomeni gravitativi, flussi idrici o detritici)

Per i seguenti interventi, RE1, RE2, MDB, A, S, NCa, si dovrà dimostrare già in fase di progetto, attraverso appositi elaborati tecnici, le ricercate caratteristiche di bassa vulnerabilità ad allagamenti con trasporto solido; i criteri saranno improntati a:

- a. realizzazione di ingressi e finestre ai piani terra non orientati verso la direzione dei possibili deflussi in occasione di eventi alluvionali;
- b. individuazione di percorsi di evacuazione non pericolosi;
- c. privilegiare, ove possibile, trasferimenti residenziali ai piani alti degli edifici;
- d. rinuncia a piani interrati;
- e. verifiche strutturali delle resistenze delle murature esistenti rispetto a possibili impatti di flussi detritici.

I titolari delle concessioni edilizie dovranno rilasciare apposita dichiarazione di consapevolezza della presenza di un rischio residuo per eventi alluvionali a tempo di ritorno elevato, e ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI, sottoscrivere un atto

liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

### Classe 3b3b

Aree alla base di versanti ad acclività molto elevata, potenzialmente soggetti a fenomeni circoscritti di dinamica prevalentemente di natura gravitativa, anche ad energia elevata.

Sino all'esecuzione di approfondite verifiche di stabilità del versante ed eventualmente di interventi di sistemazione o di difesa anche a carattere locale, nelle aree soggette a Classe 3b3b sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi alla classe 3a;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MDA, MU, OP.

A seguito dell'esecuzione di verifiche di stabilità puntuali ed eventualmente della realizzazione di interventi puntuali di sistemazione o di difesa che minimizzino la pericolosità esistente, da presentarsi contestualmente alla richiesta delle necessarie autorizzazioni, sono ammessi anche interventi del tipo:

- RE2, S, A, MDB, NCa;

con modesto incremento del carico antropico. I progetti degli interventi di sistemazione e di difesa a carattere locale dovranno comunque essere preventivamente concordati e valutati di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Gli ampliamenti e gli eventuali fabbricati accessori dovranno essere ubicati in allontanamento dalla fonte pericolosità che individua la sottoclasse (fenomeni gravitativi, flussi idrici o detritici)

La fruibilità urbanistica è inoltre condizionata alle verifiche periodiche da parte dei soggetti attuatori dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b3b, dopo ogni evento dissestivo e comunque in occasione di ogni nuova richiesta di autorizzazione edilizia.

I titolari delle concessioni edilizie dovranno rilasciare apposita dichiarazione di consapevolezza della presenza di un rischio residuo per eventi di dissesto a tempo di ritorno elevato, e ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI, sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Nel caso di evidenti aggravamenti futuri della situazione geomorfologica e di dissesto (ad esempio formazione di scivolamenti superficiali o di crolli puntuali, evidenze di soliflusso ecc.) andrà valutata da parte dell'Amministrazione la possibilità di condizionare gli interventi edilizi alla realizzazione di progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico e delle relative opere previste negli stessi.

### Classe 3b3c

Settore in fascia spondale sinistra del T. Strona potenzialmente soggetto a dinamica idraulica, occupato dagli edifici e dalle installazioni tecniche che costituiscono l'impianto di depurazione esistente.

A seguito di approfonditi studi idraulici di dettaglio che individuino le aree potenzialmente allagabili e relativi battenti e velocità in funzione dei vari tempi di ritorno e conseguentemente gli interventi mirati alla necessaria messa in sicurezza dell'area e a seguito della realizzazione degli stessi, sono consentiti gli interventi edilizi esclusivamente finalizzati alla permanenza o all'ampliamento dell'impianto di depurazione esistente. In ogni caso non sono mai consentiti interventi edilizi del tipo MDB.

Gli ampliamenti e gli eventuali fabbricati accessori dovranno essere ubicati in allontanamento dalla fonte pericolosità che individua la sottoclasse (fenomeni gravitativi, flussi idrici o detritici)

I titolari delle concessioni edilizie dovranno rilasciare apposita dichiarazione di consapevolezza della presenza di un rischio residuo per eventi di dissesto a tempo di ritorno elevato, e ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI, sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

### Classe 3b2a

Fasce spondali di corsi d'acqua e porzioni di conoidi in zona medio-distale, potenzialmente soggette a dinamica idraulica di media energia.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico. Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b2a sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi nella classe 3a;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MDA, MU, OP;

A seguito della realizzazione delle opere previste nei progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo:

- RE2, S, A, MDB, NCa, NC,

con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29-11-2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b2a, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

Per i seguenti interventi, RE1, RE2, MDB, A, S, NCa, NC, si dovrà dimostrare già in fase di progetto, attraverso appositi elaborati tecnici, le ricercate caratteristiche di bassa vulnerabilità ad allagamenti con trasporto solido; i criteri saranno improntati a:

- a. realizzazione di ingressi e finestre ai piani terra non orientati verso la direzione dei possibili deflussi in occasione di eventi alluvionali;
- b. individuazione di percorsi di evacuazione non pericolosi;
- c. privilegiare, ove possibile, trasferimenti residenziali ai piani alti degli edifici;
- d. rinuncia a piani interrati;
- e. verifiche strutturali delle resistenze delle murature esistenti rispetto a possibili impatti di flussi detritici.

I titolari delle concessioni edilizie dovranno rilasciare apposita dichiarazione di consapevolezza della presenza di un rischio residuo per eventi alluvionali a tempo di ritorno elevato, e ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI, sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

### Classe 3b2b

Fasce spondali di corsi d'acqua e porzioni di conoidi in zona medio-distale, potenzialmente soggette a dinamica idraulica di moderata energia.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico. Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b2b sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi nella classe 3a;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi del tipo MO, MS, RC, RE1, RE2, D, MD, OP, MU.

A seguito della realizzazione delle opere previste nei progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo:

- S, A, NCa, NC

con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29-11-2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b2b, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

Per i seguenti interventi, RE1, RE2, MD, A, S, NCa, NC, si dovrà dimostrare già in fase di progetto, attraverso appositi elaborati tecnici, le ricercate caratteristiche di bassa vulnerabilità ad allagamenti con trasporto solido; i criteri saranno improntati a:

- a. realizzazione di ingressi e finestre ai piani terra non orientati verso la direzione dei possibili deflussi in occasione di eventi alluvionali;
- b. individuazione di percorsi di evacuazione non pericolosi;
- c. privilegiare, ove possibile, trasferimenti residenziali ai piani alti degli edifici;
- d. rinuncia a piani interrati;
- e. verifiche strutturali delle resistenze delle murature esistenti rispetto a possibili impatti di flussi detritici.

I titolari delle concessioni edilizie dovranno rilasciare apposita dichiarazione di consapevolezza della presenza di un rischio residuo per eventi alluvionali a tempo di ritorno elevato, e ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI, sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

### Classe 3b2c

Aree alla base di versanti ad acclività medio-elevata potenzialmente soggetti a fenomeni puntuali di dinamica gravitativa ad energia media.

Sino all'esecuzione di approfondite verifiche di stabilità del versante ed eventualmente di interventi puntuali di sistemazione o di difesa, nelle aree soggette a Classe 3b2c sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi alla classe 3a;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MDA, MU, OP.

A seguito dell'esecuzione di verifiche di stabilità puntuali ed eventualmente della realizzazione di interventi puntuali di sistemazione o di difesa (a carico dei soggetti richiedenti) che minimizzino la pericolosità esistente, da presentarsi contestualmente alla richiesta delle necessarie autorizzazioni, sono ammessi anche interventi del tipo:

- RE2, S, A, MDB, NCa, NC;

i progetti degli interventi di sistemazione e di difesa dovranno comunque essere preventivamente concordati e valutati di concerto con l'Amministrazione Comunale.

La fruibilità urbanistica è inoltre condizionata alle verifiche periodiche da parte dei soggetti attuatori dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b2c, dopo ogni evento dissestivo e comunque in occasione di ogni nuova richiesta di autorizzazione edilizia.

I titolari delle concessioni edilizie dovranno rilasciare apposita dichiarazione di consapevolezza della presenza di un rischio residuo per eventi di dissesto a tempo di ritorno elevato, e ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI, sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Nel caso di aggravamenti futuri della situazione geomorfologica e di dissesto (ad esempio formazione di scivolamenti superficiali o di crolli puntuali, evidenze di soliflusso ecc.) andrà valutata da parte dell'Amministrazione la possibilità di condizionare gli interventi edilizi alla realizzazione di Progetti di Riassetto Pubblici.

#### Classe 3b2d

Porzioni di conoide apicale e medio-apicale del Rio Vallessa a ridosso dell'alveo attivo, potenzialmente soggette a dinamica idraulica di energia variabile da elevata a media e a fenomeni di erosione spondale ad elevata energia. In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso opere individuate nei progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico finalizzate al trattenimento del trasporto solido, alla minimizzazione dei fenomeni erosivi e all'adeguamento delle sezioni di deflusso.

Sino all'esecuzione delle stesse, nelle aree soggette a Classe 3b2d sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi nella classe 3a;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MDA, MU, OP;

A seguito della realizzazione delle opere previste nei progetti di riassetto idrogeologico a carattere pubblico che minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo:

- RE2, S, A, MDB, NCa, NC

Per i piani interrati o seminterrati in affaccio all'alveo del Rio Vallessa non saranno consentite destinazioni d'uso residenziali nonché ingressi ed aperture; ulteriori limitazioni potranno eventualmente essere prescritte dai progetti specifici. La fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/Lap del 29-11-2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b2d, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

In considerazione di quanto espresso dalla D.G.R. n. 2-11830 del 28-07-2009 al punto 6, le aree incluse nei perimetri individuati in cartografia da apposita retinatura sovrapposta, nel

caso in cui lo Strumento Urbanistico dovesse prevedere un mutamento di destinazione d'uso che implichi un aumento del carico antropico nel complesso dei perimetri stessi, dovranno essere assoggettate a piani urbanistici esecutivi nell'ambito dei quali saranno specificate le condizioni d'uso. La realizzazione di piani di riassetto pubblici sarà condizione necessaria ma non sufficiente per consentire la destinazione d'uso residenziale (o altra destinazione che preveda aumento di carico antropico), poiché sarà necessaria la demolizione delle parti più a rischio degli edifici e il trasferimento in aree a pericolosità minore; l'individuazione delle parti da demolire e trasferire (comprendenti al minimo le porzioni in classe 3b4) e la localizzazione delle aree in grado di ospitare i volumi trasferiti, saranno definite all'interno dei piani urbanistici esecutivi

Per i seguenti interventi, RE1, RE2, MDB, A, S, NCa, NC, si dovrà dimostrare già in fase di progetto, attraverso appositi elaborati tecnici, le ricercate caratteristiche di bassa vulnerabilità ad allagamenti con trasporto solido; i criteri saranno improntati a:

- realizzazione di ingressi, finestre ed aperture ai piani terra e seminterrati non orientati verso la direzione dei possibili deflussi in occasione di eventi alluvionali;
- individuazione di percorsi di evacuazione non pericolosi;
- rinuncia ai piani interrati;
- privilegiare, ove possibile, trasferimenti residenziali ai piani alti degli edifici;
- verifiche strutturali delle resistenze delle murature esistenti rispetto a possibili impatti di flussi detritici.

I titolari delle concessioni edilizie dovranno rilasciare apposita dichiarazione di consapevolezza della presenza di un rischio residuo per eventi alluvionali a tempo di ritorno elevato, e ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI, sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

### **60.11 – Classe 3 indifferenziata**

Versanti generalmente boscati o ad originario utilizzo agro-pastorale, abbandonati e invasi da vegetazione, ad acclività da media ad elevata caratterizzati da modesta propensione al dissesto per limitati fenomeni di dinamica gravitativa o legata alle acque ruscellanti. Per tali aree l'analisi geomorfologica è di carattere indifferenziato, ossia non perimetra analiticamente le aree interessate dai vari fenomeni presenti.

Per gli insediamenti esistenti, solo a seguito di indagini geologiche, geomorfologiche ed idrauliche di dettaglio da realizzarsi in fase di progetto che identifichino con precisione le locali condizioni di pericolosità e rischio ed esplicitino gli eventuali interventi necessari alla minimizzazione degli stessi, sono ammessi gli interventi per adeguamenti igienico funzionali unicamente se non aumentano il carico antropico e i seguenti interventi: MO, MS, RC, RE1, RE2, D, MD, MU, A, S.

Gli interventi ammessi sopra elencati sono possibili purchè gli edifici esistenti oggetto di trasformazione edilizia non ricadano nelle aree in dissesto individuate dall'elaborato Geo 3 Carta geomorfologica e del dissesto o più in generale in aree di dissesto attivo o incipiente.

### **60.12 - Aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile**

Ai sensi degli articoli 4 e 5 del D.P.G.R. n. 15/R del 11-12-2006 sono definite le seguenti aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate:

A) Zona di tutela assoluta: è la porzione di territorio immediatamente circostante l'opera di captazione, adibita esclusivamente all'opera stessa e alle collegate infrastrutture di servizio; deve essere adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie, recintata e possedere un'estensione di raggio non inferiore a 10 m.

B) Zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è, di norma, distinta in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata. Il dimensionamento e l'articolazione della zona di rispetto dipendono dalla tipologia dell'opera di captazione e dalla situazione di vulnerabilità intrinseca della risorsa captata e sono definiti sulla base di studi e criteri definiti dallo stesso D.P.G.R. n. 15/R.

Nelle aree di salvaguardia così definite i vincoli e le limitazioni d'uso sono individuati all'Art. 6 della stessa D.G.P.R. n. 15/R a cui, conseguentemente, si rimanda

#### **Art. 61 – Strade: ampliamenti, rettifiche, nuovi tracciati e accessi**

1. Nelle tavole di PRG sono previsti ampliamenti, rettifiche e nuovi tracciati di Strade per ogni categoria, la larghezza o sezione prevista è individuata sulle tavole di piano.
2. Non sono autorizzate nuove opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, nei tratti esterni al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate dagli assi stradali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica ed opportunamente distanziate a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.
3. I tracciati stradali previsti dal P.R.G.C. sono indicativi e le modifiche, realizzate in sede di progetto esecutivo non costituiscono variante al P.R.G.C. stesso se ricadono all'interno delle fasce di rispetto stabilite dal P.R.G.C.
4. La progettazione e realizzazione di ogni previsione di nuova viabilità dovrà attenersi al principio di non sovrapposizione e/o restringimento dei corsi d'acqua, nonché nei settori di conoide, dovrà tenere conto dei fenomeni di trasporto solido e di colata detritica torrentizia. Le eventuali previsioni di "Strade" della Variante di P.R.G.C. che si sovrappongono a corsi d'acqua e/o restringono corsi d'acqua, vanno riverificate nel rispetto del principio sopra enunciato.

#### **Art. 62 – Sponde dei fiumi e dei torrenti**

1. Lungo le sponde dei torrenti e dei fiumi così come sono individuate nel P.R.G.C. è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio o dal limite della fascia direttamente asservita di almeno metri 15, per i torrenti ed i canali arginati.
2. Nelle fasce di rispetto di cui al primo comma sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art.27 della L.R. 56/77 nonché attrezzature Sportive.
3. Le norme suddette non si applicano nell'ambito degli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, solo qualora essi risultino difesi da adeguate opere di protezione.
4. La distanza minima delle costruzioni dalle sponde dei torrenti non può essere inferiore a mt.7.50 all'interno degli abitati.

#### **Art. 63 – Area ferroviaria**

1. Nelle aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato sono ammessi tutti gli interventi necessari per il funzionamento e lo sviluppo del servizio ferroviario.
2. Intorno alle attrezzature ferroviarie è prevista a norma del D.P.R. 753 dell' 11/07/ 1980 una fascia di rispetto di 30 mt. dalla più vicina rotaia.

#### **Art. 64 – Fonti alternative di energia**

1. Gli impianti per la produzione di energia idroelettrica, solare eolica sono ammessi in tutte le zone residenziali, industriali ed agricole, purché autorizzate a norma di legge.
2. Nelle zone residenziali sono ammessi solo gli impianti per uso familiare o condominiale. Il loro ingombro non è compreso nel computo dei volumi o della superficie coperta.
3. Sono previste inoltre le facilitazioni di cui alla Legge Reg. 14/11/1979 n. 65 sugli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 65 – Aree soggette a vincolo paesistico**

1. Nella tavola n. P9 “Carta dei Vincoli” sono evidenziate le aree sottoposte a tutela di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n. 42. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie relative agli immobili ricadenti in tali aree, sono assoggettate alle procedure autorizzative, preliminari al rilascio dei titoli abilitativi, di cui al medesimo D.Lgs. 42/2004.
2. Si intendono di seguito richiamate tutte le prescrizioni di cui al D.Lgs 22.1.2004 n. 42. Indipendentemente dalla evidenziazione della delimitazione dei vincoli di cui all'art. 142 del medesimo D.Lgs 42/2004 sulle tavole di Piano, lo stesso dovrà essere debitamente verificato all'atto del rilascio dei ~~concessione~~ titoli abilitativi alla trasformazione urbanistica ed edilizia.

#### **Art. 66 – Aree soggette ad usi civici**

1. Sulla base del Decreto emesso dal Commissariato per il Riordinamento degli Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta in data 12/12/1934 relativo alla destinazione delle terre appartenenti al demanio comunale di Casale Corte Cerro, detti terreni, della superficie di circa 2 ha, sono soggetti alla seguente normativa: L. 16/06/1927 n. 1776, R.D. 26/02/1928 N° 392, D.P.R. 24/07/1977 N° 616 ART. 142 comma 1 lettera h) del D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

Il tutto come meglio specificato nella Circolare PGR del 30/12/1991 n° 20/PRE-P.T.

Pertanto ogni destinazione d'uso che l'attuale PRGC e successive varianti dovesse prevedere su terreni soggetti ad uso civico in modifica della destinazione di cui al precitato Decreto del 12/12/1934, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Presidente della Giunta Regionale secondo "le modalità di presentazione delle domande di autorizzazione al mutamento di destinazione delle terre, o alla permuta con terreni di proprietà privata o all'alienazione", previste dalla Circolare P.G.R. n° 20/PRE-P.T- del 30/12/1991.

#### **Art. 67 – Trasferimenti di cubatura**

1. Sono ammessi trasferimenti di cubatura nell'ambito delle zone agricole alle seguenti condizioni:  
l'accorpamento della cubatura non superi i 1. 500 mc. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche ammesse; la volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano sui territori di comuni limitrofi.



#### **Art. 68 – Deroghe alle norme di P.R.G.C.**

1. I titoli abilitativi in deroga possono essere rilasciati limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.
2. Le opere di urbanizzazione primaria interessanti esclusivamente le infrastrutture a rete relative a: fognatura; distribuzione idrica; rete elettrica, telefonica e di distribuzione del gas; illuminazione pubblica per le aree stradali; nonché le opere di urbanizzazione indotta relative a manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno di cui all'art. 51, comma 3, lettera f), della L.R. 56/77s.m.i., possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici; prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.C. ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà.

#### **Art. 69 – Impianti tecnologici di interesse pubblico**

(SERVIZI ELETTRICI, TELEFONICI, ACQUEDOTTO E GAS)

1. L'ubicazione nel territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, centrali, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili, direttamente connesse con le infrastrutture a rete, con esclusione dei centri di lavoro per le società erogatrici) prescinde dalle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche dagli indici e dai rapporti di edificabilità.
2. Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dei confini di proprietà.

#### **Art. 70 – Abrogato**

#### **Art. 71 – Edifici industriali esistenti in contrasto con la destinazione della zona**

1. Per le aree su cui insistono edifici ed attività industriali o artigianali in contrasto con la destinazione di zona sono ammesse sistemazioni interne fino a quando perdurerà la produzione (è esclusa la concessione di ampliamenti salvo per volumi tecnici o locali per servizi igienici e mense) in conformità degli indici di zona.
2. In caso di cessazione per oltre un anno dell'attività, le aree sulle quali sorgono edifici o si esercitano attività in contrasto con la destinazione di zona, si intendono soggette ad obbligo di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata o comunale nell'ambito di una loro utilizzazione conforme al P.R.G.C. In questo caso sono ammessi i cambiamenti di destinazione e le relative modifiche.
3. Gli interventi di cui al 1° comma sono ammessi a condizione che i proprietari o gli aventi titolo si impegnino a:
  - garantire adeguato rifornimento idrico ad uso industriale;
  - effettuare obbligatoriamente gli allacciamenti alla rete della fognatura;
  - (è vietato in mancanza di fognatura immettere le acque di scarico o di lavorazione nei corsi d'acqua e nelle falde sotterranee, senza la preventiva depurazione organica e chimica delle medesime a norma di legge.);
  - garantire che gli impianti artigianali e industriali vengano dotati, se mancanti o insufficienti di opportuni sistemi di depurazione dei fumi e di esalazioni nocive, a giudizio dell'Autorità sanitaria;

- dimostrare che il lotto è asservito da strada pubblica o privata di uso pubblico, di sezione adeguata;
- dismettere gratuitamente al Comune, in posizione idonea, possibilmente ai margini delle sedi viarie una o più aree per il parcheggio pubblico nella misura minima del 10% della superficie complessiva;
- dimostrare con atto pubblico che l'area risulta in proprietà della richiedente la concessione in data anteriore a quella di adozione del P.R.G.C. o gli pervenga per successione in data successiva all'adozione stessa.

#### **ART. 71/bis – Misure di protezione rispetto al rischio di incidente rilevante (R.I.R.) dipendente dalla presenza di attività produttive**

1. Con riferimento ai disposti del D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, del D.M. 9 maggio 2001 n.151, nonché delle linee guida approvate con D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010, le planimetrie di Piano individuano le aree di danno e le aree di esclusione delle attività produttive presenti sul territorio comunale assoggettate agli obblighi di cui agli artt. 6; 7 e 8 del D.Lgs 334/1999 (c.d. attività Seveso).
2. Agli articoli 47 – 50 – 51 – 52 – **52ter** - 55 delle presenti Norme di Attuazione, per ciascuna delle tipologie di aree individuate nell'ambito del territorio comunale interessate da aree di danno e di esclusione, all'ultimo comma di ciascun articolo, risultano elencate le prescrizioni di carattere urbanistico, progettuale e gestionale da osservare nei diversi casi.
3. Il Documento RIR, approvato contestualmente alla variante urbanistica di adeguamento alla disciplina sul rischio industriale, contiene altresì la delimitazione delle cosiddette aree di osservazione relative alle medesime aziende Seveso, rappresentate graficamente negli elaborati grafici allegati al Documento RIR tav. 03.1 e tav. 03.2.
4. Negli ambiti territoriali ricompresi nelle perimetrazioni delle aree di osservazione non è prevista alcuna specifica limitazione di natura urbanistica e/o progettuale.

In linea generale viene comunque prescritto per gli interventi in area di osservazione che:

- vengano mantenute le condizioni atte a garantire la viabilità di esodo e di soccorso in caso di incidente derivante dal rischio industriale rappresentato nel documento RIR;
- vengano verificate, caso per caso, le categorie territoriali di vulnerabilità degli insediamenti previsti, siano essi di nuovo impianto quanto di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, in modo tale che, l'eventuale ammissibilità degli interventi ricadenti in categoria territoriale A e B del D.M. 9/5/2001, siano adeguatamente documentati in relazione agli aspetti viabilistici e di mitigazione del rischio rappresentato nel documento RIR.

#### **Art. 72 – Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia**

1. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico - edilizia in precedenza esistente che risulti in contrasto con il P.R.G.C. espresso dagli elaborati grafici e dalle Norme di attuazione è sostituita con quanto previsto dal P.R.G.C. stesso.

2. Per quanto non previsto nelle presenti Norme di Attuazione si fa riferimento alle vigenti leggi ed in particolare alla legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 s.m.i. ed al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e successive integrazioni e modifiche.
3. A norma del comma 2 dell'articolo 91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i. tutti i nuovi edifici dovranno essere adeguati alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche in conformità alla legge 13/89 e relativi decreti di applicazione.

#### **Art. 73 – Insediamenti commerciali esistenti – tabella delle compatibilità territoriali**

1. L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto della L.R. n. 28/99 e della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i. e di quanto previsto dalla presente norma.
2. Il P.R.G.C. individua la classificazione delle zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni così come da D.C.C. n. 30 del 27.9.2006 dove venivano adottati i criteri Comunali sul commercio.  
 A1 = addensamenti storici rilevanti  
 A4 = addensamenti commerciali urbani minori  
 L1 = localizzazioni commerciali urbane non addensate  
 L2 = localizzazioni commerciali urbano – periferiche non addensate
3. Le compatibilità delle differenti tipologie delle strutture distributive è verificata con la tabella 4 dell'art. 17 della DCR 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.
4. Esercizi di vicinato: superficie di vendita fino a 150 mq
5. Casale Corte Cerro è individuato, secondo la Deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte del 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i. "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114", come Comune intermedio della rete secondaria.
6. La realizzazione di nuove superfici commerciali è sottoposta agli obblighi relativi all'individuazione di parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R. 56/77 s.m.i., in particolare, qualora la superficie di vendita risulti uguale o superiore a mq. 400, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'articolo 25, della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i. in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.

#### **Art. 74 – Indirizzi generali di sostenibilità ambientale e misure di mitigazione e compensazione ambientale**

1. Ad integrazione delle specificazioni di carattere ambientale contenute nell'articolato delle presenti Norme di Attuazione con riferimento a ciascuna specifica tipologia di area, con il presente articolo si riportano le prescrizioni di carattere generale, alle quali ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio dovrà attenersi, in relazione a ciascuno dei comparti ambientali analizzati nel Rapporto Ambientale costituente parte integrante della variante strutturale approvata con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, al fine di porre in atto le adeguate azioni di mitigazione dell'impatto ambientale determinato dall'intervento medesimo:

COMPARTO AMBIENTALE ANALIZZATO	AZIONI DI MITIGAZIONE PROPOSTE
<p><b>Aria / Atmosfera</b></p>	<p>Le possibili azioni di mitigazione per la riduzione dell'inquinamento atmosferico a carico del trasporto su strada possono essere così riassunte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo di asfalto e cemento "ecologico";</li> <li>• previsione di lavaggi costanti sulle aree di maggior transito e sosta dei veicoli, con conferimento delle acque di risulta in idonei sistemi di trattamento al fine di preservare i corpi idrici ricettori;</li> <li>• provvedere alla piantumazione di alberi.</li> </ul> <p>Per gli impianti di riscaldamento al fine di ridurre le emissioni dovute a questi impianti, principalmente "dovranno essere privilegiati per gli edifici impianti di riscaldamento in grado di garantire un risparmio energetico con conseguente diminuzione delle emissioni in atmosfera".</p> <p>In particolare le azioni di mitigazione possono contemplare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rispetto dei limiti di temperatura;</li> <li>• incentivazione dell'impiego di tecnologie ecologiche sugli impianti di nuova realizzazione, applicando gli indirizzi governativi;</li> <li>• promozione del teleriscaldamento.</li> </ul>
<p><b>Suolo e Sottosuolo</b></p>	<p>Il ripristino dei terreni scavati dovrà avvenire in modo tale che le proprietà fisiche dei terreni stessi (porosità, permeabilità, aggregazione, ecc.) non vengano deteriorate e mediante l'utilizzo, ove possibile, di tecniche di ingegneria naturalistica. I sotto-servizi dovranno essere realizzati con alcuni accorgimenti costruttivi; in particolare le tubazioni della rete fognaria e dell'acquedotto dovranno essere previsti con doppia camicia, al fine di prevenire eventuali perdite e dispersioni nel terreno.</p> <p>Dal punto di vista geotecnico sarà necessario che in fase progettuale vengano effettuate delle indagini dirette in sito, per la determinazione delle caratteristiche dei terreni di fondazione degli edifici, e conseguentemente predisporre la Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica, redatte i sensi Decreto Ministeriale del 14 Gennaio 2008, che ha approvato le Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, e la relativa Circolare esplicativa n. 617 del 02/02/2009.</p> <p>Tutti i nuovi insediamenti saranno autorizzati previa connessione alla rete fognaria presente. Dovranno essere opportunamente dimensionate le interconnessioni per poter evitare i problemi di tracimazione e rigurgiti.</p> <p>Dovranno essere previsti interventi quali sistemi di prevenzione, regimazione delle acque superficiali, raccolta e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento.</p>
<p><b>Vegetazione e Fauna</b></p>	<p>Quale intervento mitigativo relativo al comparto vegetazione si propone la realizzazione di barriere arboreo-arbustive da collocarsi lungo le nuove strutture, le aree confinanti con zone boscate o aree aperte e la viabilità.</p> <p>Tali neoformazioni avranno molteplici scopi, ma dal punto di vista vegetazionale vengono proposte quali elementi di naturalità da inserirsi nel contesto territoriale.</p> <p>Le barriere vegetate ricostituite dovranno essere plurispecifiche, e composte in modo equilibrato da specie che possiedono le seguenti caratteristiche:</p>

COMPARTO AMBIENTALE ANALIZZATO	AZIONI DI MITIGAZIONE PROPOSTE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- devono essere impiegate esclusivamente specie autoctone;</li> <li>- devono avere foglia persistente anche nelle stagioni di quiescenza; se a foglia non persistente, devono essere a rapido germogliamento e sviluppo primaverile;</li> <li>- devono essere adatte a diversi habitat vegetativi e presentare diverse colorazioni, al fine di ottenere una certa varietà cromatica e di forme dei fiori, dei frutti e delle foglie.</li> </ul> <p>La realizzazione di strutture vegetate arboreo-arbustive, avrà anche lo scopo di mantenere o ripristinare la continuità ecologica delle aree oggetto di variante.</p> <p>Le specie impiegate per la realizzazione delle nuove strutture naturali formi dovranno possedere le seguenti caratteristiche principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono produrre foglie e/o fiori e/o frutti appetiti da animali selvatici;</li> <li>- devono favorire l'insediamento e la moltiplicazione dell'entomofauna, in quanto spesso alla base della rete alimentare;</li> <li>- devono presentare fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, in modo da favorire gli insetti pronubi;</li> <li>- devono presentare chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna.</li> </ul>
Paesaggio e Qualità Visiva	<p>Le misure di mitigazione degli impatti paesaggistici conseguenti alla realizzazione della variante devono mirare a mitigare l'impatto delle nuove strutture realizzate nel contesto circostante nonché a stabilire una ideale continuità del lotto con le componenti ambientali significative dell'intorno.</p> <p>Si prevede, per tanto, la realizzazione di filari arborei arbustivi, che costituiranno fasce di mascheramento, formate da specie autoctone.</p> <p>Si dovranno, inoltre, inserire e organizzare spazi verdi, in modo da creare piccoli nuclei di vegetazione che contribuiranno a dare un aspetto di naturalità agli spazi presenti (area a parcheggio, ecc.).</p> <p>In ultimo si dovrà porre attenzione alle tipologie architettoniche impiegate per le nuove costruzioni, in modo da garantirne l'inserimento nel contesto circostante.</p> <p>Per gli interventi ricadenti nella fascia di 150 metri dai corpi idrici (art. 142 lettera c del Dlgs. 42/2004) è necessario preservare la intervisibilità del bene tutelato, creando opportune barriere verdi al fine di mascherare gli interventi previsti.</p>

2. Nello specifico delle azioni previsti dalla Variante sono stati individuati, per ciascun intervento, i comparti ambientali danneggiati da un impatto (anche di lieve entità), sui quali è necessario prevedere l'applicazione di misure di mitigazione, da scegliersi tra quelle descritte nella precedente tabella, a seconda della specificità del caso analizzato.

n.	Aria e Atmosfera	Suolo e Sottosuolo	Vegetazione e Fauna	Paesaggio e Qualità visiva
A01	X	X	X	X
A06	X	X	X	X
A07	X	X	X	X
D13	X			
A17	X	X	X	X
D19	X			
D22	X			
D23	X			
D24	X			
A28	X	X	X	
A29	X	X		X
D30	X			X
D33	X			
A35	X	X		
A45	X	X	X	X
C46				
B48				
B49				
D55	X			X
D58	X			X
A60	X	X	X	X
E62	X			X
D63	X			X
D64	X			X
A65	X	X		
C66				
D68	X			
C69				
A71	X	X	X	X
B74				X
D75	X			
A76	X	X	X	X
A77	X	X	X	
A78	X	X	X	
A79	X	X		
B81				
A82	X	X		

n.	Aria e Atmosfera	Suolo e Sottosuolo	Vegetazione e Fauna	Paesaggio e Qualità visiva
A83	X	X	X	X
B84				X
D86	X			X
C89				
A90				X
B94				
D95	X			X
A98				
A101	X	X	X	
A102	X	X		X
A103				
A104				
F105				
D106	X			X
D107	X			X
B108				
B112				
B201			X	
G204				
B206				
F207				
F208				
G210				
G214			X	X
G301				X
E302a	X			X
E302b	X			X
B309				
F310				
G314				
A316	X	X	X	X
A318	X	X	X	X

## INDICE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>		
Art. 1	APPLICAZIONE DEL PIANO	Pag. 1
Art. 2	ELABORATI DEL PIANO	Pag. 1
Art. 3	FUNZIONE DEGLI ELABORATI DEL PIANO	Pag. 2
Art. 4	RICHIESTA DI INTERVENTO	Pag. 3
Art. 5	STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)	Pag. 3
Art. 6	PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI LIBERA INIZIATIVA (PEC)	Pag. 3
Art. 7	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	Pag. 4
Art. 8	CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI	Pag. 4
Art. 9	RICHIESTE DI TITOLI ABILITATIVI	Pag. 5
Art.10	RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE	Pag. 6
Art. 11	DINIEGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE	Pag. 8
Art. 12	COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	Pag. 8
Art. 13	COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI E RICHIESTA DI AGIBILITA'	Pag. 8
Art. 14	VOLTURA DI TITOLO ABILITATIVO	Pag. 8
Art. 15	OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREA URBANIZZATA	Pag. 9
Art. 16	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	Pag. 9
Art. 17	DURATA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	Pag. 9
Art. 18	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO PER “STANDARD” URBANISTICI	Pag. 10
Art. 19	AGIBILITA'	Pag. 10
Art. 20	AUTORIZZAZIONI SPECIALI	Pag. 11
Art. 21	LIMITAZIONI DEGLI INTERVENTI IN AREE SOGGETTE A DISSESTO	Pag. 11
Art. 22	PARAMETRI URBANISTICI	Pag. 11
Art. 23	PARAMETRI EDILIZI	Pag. 12
Art. 24	APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	Pag. 16
Art. 25	DEFINIZIONI	Pag. 16
Art. 26	NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Pag. 17
Art. 27	MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	Pag. 18
Art. 28	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	Pag. 18
Art. 29	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)	Pag. 19
Art. 30	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	Pag. 23
Art. 31	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)	Pag. 25
Art. 32	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)	Pag. 25
Art. 33	NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	Pag. 25
Art. 34	NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA – TERZIARIA ATTREZZATURA AGRICOLA	Pag. 26



Art. 35	NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI ALLA RESIDENZA	Pag. 26
Art. 36	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	Pag. 27
Art. 37	COMPLETAMENTO	Pag. 28
Art. 38	NUOVO IMPIANTO	Pag. 28
Art. 39	<del>OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (L. 662 DEL 23/12/96)</del>	<b>Abrogato</b>
Art. 40	MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI (MD)	Pag. 29
Art. 41	SISTEMAZIONE DEL SUOLO	Pag. 30
Art. 42	CONCESSIONI PER DISCARICHE E RINTERRI TUTELA DELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO	Pag. 30
Art. 43	RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO	Pag. 30
Art. 44	OPERE DI INTERESSE PAESAGGISTICO	Pag. 32
<b>TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>		
Art. 45	CLASSIFICAZIONE DELLE AREE	Pag. 33
Art. 46	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (A)	Pag. 33
Art. 47	AREE RESIDENZIALI SATURE (B)	Pag. 38
Art. 48	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C)	Pag. 40
Art. 49	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (SUE)	Pag. 41
Art. 50	AREE INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO (ID)	Pag. 43
Art. 51	IMPIANTI INDUSTRIALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE (D)	Pag. 45
Art. 52	AREE ARTIGIANALI (DA - DB)	Pag. 47
Art. 52bis	MANTENIMENTO NEL TEMPO DELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE E AMBIENTALE	Pag. 49
Art. 52ter	AREECON IMPIANTI PRODUTTIVI DISMESSI DI RIUSO	Pag. 50
Art. 53	AREE AGRICOLE INTERNE	Pag. 52
Art. 54	AREE AGRICOLE	Pag. 52
Art. 55	AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI (T) E TURISTICI (TU)	Pag. 55
Art. 56	AREA TURISTICA « GETZEMANI » SUE	Pag. 58
Art. 57	AREA PER IL PARCO FLUVIALE	Pag. 59
Art. 58	AREE PER SERVIZI PUBBLICI	Pag. 59
Art. 58bis	AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO	Pag. 60
Art. 59	A-FASCE E AREE DI RISPETTO B- AREE A VERDE PRIVATO C- AREE SOGGETTE A VINCOLI IDROGEOLOGICO	Pag. 61
Art. 60	CLASSI DI IDONEITA' GEOMORFOLOGICA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA	Pag. 64
Art. 61	STRADE – AMPLIAMENTI – RETIFICHE – NUOVI TRACCIATI E ACCESSI	Pag. 82
Art. 62	SPONDE DEI FIUMI E DEI TORRENTI	Pag. 82
Art. 63	AREA FERROVIARIA	Pag. 83
Art. 64	FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA	Pag. 83
Art. 65	AREE SOGGETTE AL VINCOLO PAESISTICO	Pag. 83

Art. 66	AREE SOGGETTE AD USI CIVICI	Pag. 83
Art. 67	TRASFERIMENTI DI CUBATURA	Pag. 83
Art. 68	DEROGHE DELLE NORME DI PRGC	Pag. 84
Art. 69	IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO	Pag. 84
<del>Art. 70</del>	<del>NORME PER GLI EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE</del>	<del>Abrogato</del>
Art. 71	EDIFICI INDUSTRIALI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DELLA ZONA	Pag. 84
Art. 71bis	MISURE DI PROTEZIONE RISPETTO AL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (R.I.R.) DIPENDENTE DALLA PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE	Pag. 85
Art. 72	ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICO – EDILIZIA	Pag. 85
Art. 73	INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI – TABELLA DELLE COMPATIBILITA' TERRITORIALI	Pag. 86
Art. 74	INDIRIZZI GENERALI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	Pag. 86

## Norme di Attuazione

### Allegato A

#### Schede d'area

- n. 1 – area per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale “Buon Pastore”  
(scheda introdotta con variante parziale n.2 approvata con DCC n. 48 del 19.12.2012)
- n. 2 – area produttiva artigianale SUE Gabbio  
(scheda introdotta con variante parziale n.3 approvata con DCC n. 9 del 29.5.2013)
- n. 3 – area residenziale di completamento C21  
(scheda introdotta con modifica n.1 approvata con DCC n. 10 del 29.5.2013)
- n. 4 – area residenziale di completamento Via Matteotti
- n. 5 – area residenziale di completamento Arzo
- n. 6 – area con impianti produttivi dismessi di riuso Via della Pace
- n. 7 – area con impianti produttivi dismessi di riuso frazione Arzo
- n. 8 – area con impianti produttivi dismessi di riuso frazione Crebbia
- n. 9 – area con impianti produttivi dismessi di riuso località Sant’Anna
- n.10 – area SUE commerciale e terziario ant’Anna  
(scheda introdotta con modifica n.2 approvata con DCC n. 43 del 29.9.2014)
- ~~n.11~~ – area parcheggio Via Aldo Moro
- ~~n. 11~~ – ~~area residenziale Via Crebbia~~ – ~~SUE n. 6~~
- n. 12 – area residenziale “La Fontanella” – SUE n. 7



## LEGENDA:



PERIMETRO SUE E C.C. – UNITA' MINIME DI INTERVENTO



SUP. FONDIARIA –area destinata all'edificazione area residenziale di completamento



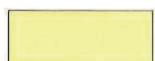
AREA A VERDE PRIVATO



AREA A SPAZI PUBBLICI – VERDE



AREA A SPAZI PUBBLICI – PARCHEGGIO



FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE



FABBRICATI ESISTENTI



AREA RESIDENZIALE SATURA (B)



OCCUPAZIONE INTERRATO



## SCHEDA D'AREA N. 1

(introdotta con variante parziale n.2 approvata con DCC n. 48 del 19.12.2012)

### Area di riferimento

Area "Buon Pastore" proprietà Comune di Gravellona Toce – C.T. foglio n. 6 mappali n. 910 – 911 – 912 – 913 - 829

### Destinazione d'uso dell'area

Area per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale – art. 58bis NTA - struttura socio-sanitaria

### Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 5 L.R. 56/77)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

	parametro	quantità
– Superficie territoriale (St)		11.208 mq
– Superficie a spazi pubblici (Sp)	100% Sul	3.736 mq
– Superficie fondiaria (Sf = St - Sp)		7.472 mq
– Indice territoriale (It)	1,00 mc/mq	V = 11.208 mc
– Superficie utile lorda (Sul = V/3)		3.736 mq
– Rapporto di copertura (Rc = Sc/Sf)	40%	2.988 mq
– Altezza massima (H)		8,50 m
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)		5.00 m
– Distanza dai confini (Dc)		5,00 m
– Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m

### Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., andranno localizzate in sede di presentazione del progetto edilizio secondo le quantità definite al punto Sp della precedente tabella.

Le aree destinate alla viabilità veicolare e ciclo-pedonale, sono individuate nell'allegata scheda grafica.

La individuazione delle aree a spazi pubblici e l'impegno di cessione delle stesse alla proprietà o all'uso pubblico, andranno definite nell'ambito della convenzione urbanistica, da sottoporre in bozza all'approvazione del Consiglio Comunale all'atto della presentazione della istanza per il rilascio del titolo abilitativo e da stipulare in forma di atto pubblico prima del rilascio del titolo medesimo.

### Vincoli

- rischio idrogeologico: classe di rischio IIIb3 (c. 87-88-89-90 art. 60 NTA)
- rischio industriale: lotto interamente compreso nell'area di osservazione disciplinata dall'art. 71/bis della variante del PRGC di adeguamento al RIR

adottata in forma di progetto preliminare con DCC n. 5 del 8.2.2012 in salvaguardia ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i.

- vincolo paesaggistico: area boscata art. 142, c. 1, lettera g), D.Lgs 42/2004
- vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923

## **Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali**

Le tipologie edilizie previste andranno specificate in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- l'edificazione andrà subordinata ad uno studio di inserimento ambientale: con attenzione alla scelta dei caratteri tipologici, dimensionali e ai materiali costruttivi da utilizzare, che dovranno richiamarsi alla tradizione costruttiva locale e tenere in adeguato conto il contesto nel quale l'intervento andrà ad inserirsi, motivando adeguatamente le scelte progettuali in relazione alle considerazioni che il progettista dovrà operare sugli aspetti sopra richiamati;
- particolare attenzione andrà posta agli aspetti connessi al mantenimento e alla valorizzazione delle presenze di essenze arboree di pregio, che andranno documentate in sede progettuale a seguito di adeguati approfondimenti operati da tecnico specializzato;
- nel progetto della sistemazione delle aree verdi di cui al punto precedente, andranno altresì valutate adeguatamente gli interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico della prevista costruzione;
- le aree libere andranno anch'esse considerate nell'ambito del progetto con criteri di adeguatezza rispetto all'inserimento paesaggistico del complesso edilizio. Almeno il 30% della superficie fondiaria dovrà rimanere libera da interventi di impermeabilizzazione del suolo;

Al fine di permettere una via di esodo in caso di incidente che renda indisponibile il transito lungo la via di accesso principale, ciò in particolare in relazione alle condizioni di rischio derivanti dall'inclusione del lotto di intervento nell'area di osservazione della Ditta Galvanoplast (come risulta dal documento RIR approvato), in sede progettuale e nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare tra il soggetto attuatore e il Comune di Casale Corte Cerro, dovrà prevedersi la sistemazione viabile sul tratto di via Case Sparse – Fontanaccia che collega l'area con il Comune di Gravellona Toce, al fine di renderlo praticabile come via di esodo veicolare alternativa alla strada esistente.

Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, da contabilizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria forfettariamente determinati, nella misura e con le modalità previste dalla legge:

- opere di difesa spondale sul tratto a monte del Rio Gaggiolo in relazione alle condizioni di potenziale rischio derivante in caso di esondazione;
- infrastrutture di rete necessarie ad allacciare il fabbricato ai pubblici servizi (fognatura, tombinatura, acquedotto, gasdotto, rete elettrica, rete telefonica);



- infrastrutture viarie di accesso al lotto e di esodo in caso di incidente (v. paragrafo precedente), marciapiedi, parcheggi, illuminazione stradale;
- aree a verde pubblico.

Per quanto concerne gli aspetti connessi alle problematiche acustiche, dovranno trovare riscontro, in fase di progettazione, le valutazioni previste dalla vigente disciplina in materia relativamente: alla valutazione del clima acustico, alla valutazione dell'impatto acustico delle attività soggette a verifica, al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.



## SCHEDA D'AREA N. 2

(introdotta con variante parziale n.3 approvata con DCC n. 9 del 29.5.2013)

### Area di riferimento

Aree ad uso produttivo residuali dal "SUE Gabbio"

### Destinazione d'uso dell'area

Aree industriali di nuovo impianto (ID) – art. 50 NTA

### Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 5 L.R. 56/77)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

	parametro	quantità
– Superficie territoriale (St)		5.705 mq
– Superficie a spazi pubblici (Sp)	minima 10% St	687 mq
– Aree stradali (As)		507 mq
– Superficie fondiaria ( $Sf = St - Sp - As$ )		4.511 mq
– Rapporto di copertura ( $Rc = Sc/Sf$ )	50%	2.255 mq
– Altezza massima (H)		10,00 m <sup>(*)</sup>
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)		5.00 m
– Distanza dai confini (Dc)		5,00 m
– Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m

(\*) l'altezza massima definita trova applicazione per gli edifici multipiano, per edifici ad un solo piano fuori terra l'altezza è libera

### Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le aree destinate alla viabilità veicolare e ciclo-pedonale, sono individuate nell'allegata scheda grafica.

La individuazione delle aree a spazi pubblici e l'impegno di cessione delle stesse alla proprietà o all'uso pubblico, andranno definite nell'ambito della convenzione urbanistica, da sottoporre in bozza all'approvazione all'Autorità Comunale all'atto della presentazione della istanza per il rilascio del titolo abilitativo e da stipulare in forma di atto pubblico prima del rilascio del titolo medesimo.

### Vincoli

- rischio idrogeologico: classe di rischio IIc (c. 55-56-57-58-59-60-61-62-63-64 art. 60 NTA)

### Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Le tipologie edilizie previste andranno specificate in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato.

Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, da contabilizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria forfettariamente determinati, nella misura e con le modalità previste dalla legge:

- aree stradali veicolari riferite alla nuova viabilità e più specificatamente il tratto stradale compreso tra i lotti B (area edificata) ed I (lotto oggetto della presente variante), posto ortogonalmente alla viabilità principale di distribuzione dell'insediamento e necessario quale area di manovra/inversione dei mezzi autoarticolati;
- aree a parcheggio pubblico denominate P1; P2 e P3 nella scheda grafica allegata e annessi tratti di marciapiede;
- porzione di pista ciclabile posta sul lotto H a confine con il lotto E (area edificata) di collegamento tra: il tratto posto lungo la viabilità di distribuzione dell'insediamento e il tratto parallelo alla linea ferroviaria presente sul lotto V18 compreso nell'ambito del "SUE Gabbio"



SCALA 1:1000

V17

strada vicinale dei Rondelli

nuova via

L

B

A

C

D

H

E

F

gine  
904 n°523

ponte sopra  
ferrovia

pista ciclabile

metanodotto

V18

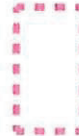
Ferrovia Novara -  
Domodossola

Strada

Statale 229

inizio  
galleria

Perimetro area Pdc convenzionato





## SCHEDA D'AREA N. 4

### Area di riferimento

Area residenziale di completamento Via Matteotti

### Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento (art. 48 NTA) con annesse aree a verde privato e per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 58 NTA).

### Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Lotto 4
St.....mq	930	1.888	2.128	1.409
Sf .....mq	700	700	713	720
Verde privato.....mq	96	525	706	0
Spazi pubblici.....mq	24	503	540	454
Aree stradali.....mq	110	160	169	235
$V = Sf \times If (0,60 \text{ mc/mq}) \dots \text{mc}$	420	420	428	432
$Sc = Sf \times Rc (35\%) \dots \text{mq}$	245	245	250	252
H.....m	8,50			
Ds.....m	ai sensi dell'art. 23 NTA			
Dc.....m	5,00			
D.....m	ai sensi del D.M. 1444/1968			

### Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

L'impegno di cessione delle stesse alla proprietà o all'uso pubblico, andranno definite nell'ambito della convenzione urbanistica, da sottoporre in bozza all'approvazione dell'Amministrazione Comunale all'atto della presentazione della istanza per il rilascio del titolo abilitativo e da stipulare in forma di atto pubblico prima del rilascio del titolo medesimo.

### Vincoli

- vincolo paesaggistico su parte dell'area: fascia corso d'acqua pubblico (Rio Vallessa) art. 142, c. 1, lettera c), D.Lgs 42/2004









## SCHEDA D'AREA N. 5

### Area di riferimento

Area residenziale di completamento Arzo

### Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento (art. 48 NTA) con annesse aree a verde privato e per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 58 NTA).

### Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

	Lotto 1	Lotto 2
St.....mq	4.865	
Sf .....mq	1.200	850
Verde privato.....mq	1.005	
Spazi pubblici.....mq	1.810	
V = Sf x If (0,60 mc/mq)..... mc	720	510
Sc = Sf x Rc (35%).....mq	420	298
H.....m	8,50	
Ds.....m	ai sensi dell'art. 23 NTA	
Dc.....m	5,00	
D.....m	ai sensi del D.M. 1444/1968	

### Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

L'impegno di cessione delle stesse alla proprietà o all'uso pubblico, andranno definite nell'ambito della convenzione urbanistica, da sottoporre in bozza all'approvazione dell'Amministrazione Comunale all'atto della presentazione della istanza per il rilascio del titolo abilitativo e da stipulare in forma di atto pubblico prima del rilascio del titolo medesimo.

### Vincoli

-----









## SCHEDA D'AREA N. 6

### Area di riferimento

Area produttiva artigianale di riconversione e riuso a destinazione residenziale in Via per Montebuglio (ex Ditta Masciadri)

### Destinazione d'uso dell'area

Area artigianale dismessa oggetto di riconversione alla destinazione residenziale (art. 52ter NTA)

### Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

St .....	mq	2.714
Sul esistente.....	mq	1.500
Sul di progetto IR = (Sul x 2/3).....	mq	1.000
V progetto = (Sul x 3,00) <sup>(1)</sup> .....	mc	3.000
Abitanti insediabili (V/90).....	n	33
Standard urbanistico (Ab. X 25).....	mq	825
Spazi pubblici indicati in scheda.....	mq	825
H.....	m	10,00
Ds.....	m	5,00
Dc.....	m	5,00
D.....	m	10,00

<sup>(1)</sup> ivi compreso il volume di eventuali abitazioni già presenti annesse all'insediamento produttivo

### Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

Modeste variazioni nella localizzazione delle aree a spazi pubblici potranno avvenire, a parità di superficie, nell'ambito del progetto edilizio presentato in sede di richiesta del titolo abilitativo. Queste andranno preventivamente concordate con l'Autorità Comunale fermo restando il principio della agevole fruibilità pubblica.

### Vincoli

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella fascia di 150 metri di corso d'acqua pubblico in elenco R.D. 1775/1933.

L'area di intervento è gravata da vincoli di natura idrogeologica, dei quali si è tenuto conto nella redazione dell'elaborato grafico allegato alla presente scheda: Si rinvia comunque all'attento esame della carta dei rischi idrogeologici e alla normativa di riferimento per l'elaborazione del progetto di intervento.

## **Disposizioni particolari relative al vincolo idrogeologico**

Nel rispetto della normativa geologica per le classi 3b4 e 3b2d, al fine di consentire la destinazione d'uso residenziale sarà necessario ottemperare alle seguenti condizioni:

- la demolizione delle parti più a rischio dell'edificio e il loro trasferimento in aree a pericolosità minore; l'individuazione delle porzioni da demolire e trasferire (comprendenti al minimo il settore di edificio inserito in classe 3b4) e la localizzazione delle aree in grado di ospitare i volumi trasferiti, saranno definite all'interno della convenzione;
- la realizzazione di opere di difesa lungo il Rio Vallessa individuate in un progetto di riassetto idrogeologico a carattere pubblico del tratto medio apicale del canale in conoide; tale progetto dovrà prevedere opere a protezione del fabbricato esistente in grado di resistere alle sollecitazioni impulsive (urti ad elevata energia di blocchi metrici in carico al corso d'acqua e pressioni dovute alla massa detritica in movimento) e interventi di regimazione dell'alveo e delle fasce spondali.







## SCHEDA D'AREA N. 7

### Area di riferimento

Area produttiva artigianale di riconversione e riuso a destinazione residenziale in Via per Arzo (ex Ditta Togno)

### Destinazione d'uso dell'area

Area artigianale dismessa oggetto di riconversione alla destinazione residenziale (art. 52ter NTA) in frazione Arzo

### Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

St .....	mq	2.219
Sul esistente.....	mq	1.515
Sul di progetto IR = (Sul x 2/3).....	mq	1.010
V progetto = (Sul x 3,00) <sup>(1)</sup> .....	mc	3.030
Abitanti insediabili (V/90).....	n	34
Standard urbanistico (Ab. X 25).....	mq	850
Spazi pubblici indicati in scheda.....	mq	850
H.....	m	10,00
Ds.....	m	5,00
Dc.....	m	5,00
D.....	m	10,00

<sup>(1)</sup> ivi compreso il volume di eventuali abitazioni già presenti annesse all'insediamento produttivo

### Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

Modeste variazioni nella localizzazione delle aree a spazi pubblici potranno avvenire, a parità di superficie, nell'ambito del progetto edilizio presentato in sede di richiesta del titolo abilitativo. Queste andranno preventivamente concordate con l'Autorità Comunale fermo restando il principio della agevole fruibilità pubblica.

### Vincoli

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella fascia di 150 metri di corso d'acqua pubblico in elenco R.D. 1775/1933.









## SCHEDA D'AREA N. 8

### Area di riferimento

Area produttiva artigianale di riconversione e riuso a destinazione residenziale in frazione Crebbia.

### Destinazione d'uso dell'area

Area artigianale dismessa oggetto di riconversione alla destinazione residenziale (art. 52ter NTA) in frazione Crebbia (ex Ditta Tognò)

### Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

St .....	mq	2.225
Sul esistente.....	mq	2.100
Sul di progetto IR = (Sul x 2/3).....	mq	1.400
V progetto = (Sul x 3,00) <sup>(1)</sup> .....	mc	4.200
Abitanti insediabili (V/90).....	n	47
Standard urbanistico (Ab. X 25).....	mq	1.175
Spazi pubblici indicati in scheda.....	mq	640
Spazi pubblici da reperire o monetizzare.....	mq	535
H.....	m	10,00
Ds.....	m	5,00
Dc.....	m	5,00
D.....	m	10,00

<sup>(1)</sup> ivi compreso il volume di eventuali abitazioni già presenti annesse all'insediamento produttivo

### Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

Le quantità in esubero come indicate nel paragrafo precedente, andranno reperite in aree contigue da concordare preventivamente alla stipula della convenzione urbanistica con l'Autorità Comunale, oppure, in alternativa, monetizzate secondo i parametri fissati dall'Autorità Comunale.

Modeste variazioni nella localizzazione delle aree a spazi pubblici potranno avvenire, a parità di superficie, nell'ambito del progetto edilizio presentato in sede di richiesta del titolo abilitativo. Queste andranno preventivamente concordate con l'Autorità Comunale fermo restando il principio della agevole fruibilità pubblica.

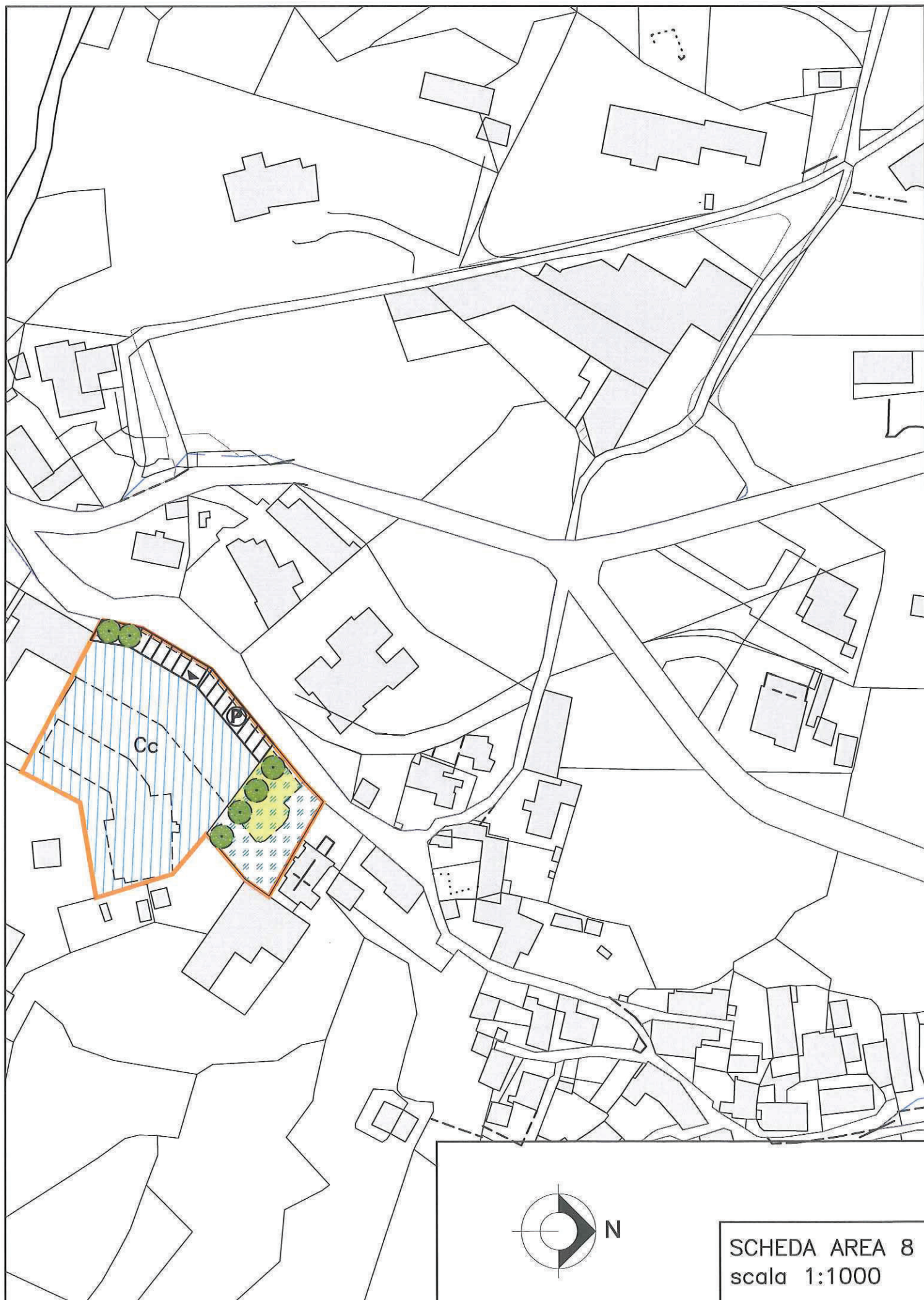
### Vincoli

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella fascia di 150 metri di corso d'acqua pubblico in elenco R.D. 1775/1933.

### **Prescrizioni particolari**

In considerazione della contiguità dell'area con la chiesa e il Nucleo Antico di Crebbia, l'intervento dovrà essere progettato prestando l'adeguata attenzione ai caratteri tipologici e formali del manufatto edilizio, che dovranno uniformarsi alla tradizione costruttiva locale.







## SCHEDA D'AREA N. 9

### Area di riferimento

Area produttiva artigianale di riconversione e riuso a destinazione residenziale in località Sant'Anna.

### Destinazione d'uso dell'area

Area artigianale dismessa oggetto di riconversione alla destinazione residenziale (art. 52ter NTA) in località Sant'Anna (Ditta salumificio Galli)

### Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

St .....	mq	2.276
Sul esistente.....	mq	1.445
Sul di progetto IR = (Sul x 2/3).....	mq	963
V progetto = (Sul x 3,00) <sup>(1)</sup> .....	mc	2.890
Abitanti insediabili (V/90).....	n	32
Standard urbanistico (Ab. X 25).....	mq	802
Spazi pubblici indicati in scheda.....	mq	802
H.....	m	10,00
Ds.....	m	5,00
Dc.....	m	5,00
D.....	m	10,00

<sup>(1)</sup> ivi compreso il volume di eventuali abitazioni già presenti annesse all'insediamento produttivo

### Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

Modeste variazioni nella localizzazione delle aree a spazi pubblici potranno avvenire, a parità di superficie, nell'ambito del progetto edilizio presentato in sede di richiesta del titolo abilitativo. Queste andranno preventivamente concordate con l'Autorità Comunale fermo restando il principio della agevole fruibilità pubblica.

### Vincoli

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella fascia di 150 metri di corso d'acqua pubblico in elenco R.D. 1775/1933.

Porzione di territorio ricompresa nell'area di esclusione RIR – variante strutturale PRGC approvata con DCC n. 49 del 19.12.2012, per la quale trovano applicazione le prescrizioni di cui all'art. 71bis delle presenti Norme di Attuazione.







SCHEDA AREA 9  
scala 1:1000



## SCHEDA D'AREA N. 10

(introdotta con modifica n.2 approvata con DCC n. 43 del 29.9.2014)

### **Area di riferimento**

Aree ad uso terziario-commerciale "SUE Sant'Anna"

### **Destinazione d'uso dell'area**

Aree terziario-commerciale (T) – art. 55 NTA

### **Modalità di intervento**

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 5 L.R. 56/77)

### **Dati quantitativi e Parametri di intervento**

	parametro	quantità
1) Superficie territoriale (St)		5.227 mq
2) Superficie a spazi pubblici definite da PRGC (Sp)		841 mq
3) Superficie fondiaria (Sf)		4.386 mq
4) Volumetria massima (V)	2 mc/mq	10.454 mc
5) Superficie utile lorda (Sul)	V/3	3.485 mq
6) Standard urbanistici	100% Sul	3.485 mq
7) Superfici a standard interne al lotto		1.885 mq
8) Superfici a standard da reperire all'esterno		759 mq
9) Rapporto di copertura ( $R_c = S_c/St$ )	50%	2.613 mq
10) Altezza massima (H)		10,00 m
11) Distanza dagli spazi pubblici (Ds)		5.00 m
12) Distanza dai confini (Dc)		5,00 m
13) Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m

### **Standard per servizi sociali**

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono individuate nell'allegata scheda grafica.

Le stesse sono individuate in tre diverse categorie:

- aree individuate cartograficamente nell'ambito della planimetria di PRGC, per le quali sussiste l'obbligo di localizzazione (rigo 2 tabella paragrafo precedente);
- aree individuate cartograficamente nell'ambito della presente scheda d'area, per le quali non sussiste vincolo di localizzazione e per le quali risulterà possibile anche la totale o parziale monetizzazione nei limiti e con le modalità previste dalla disciplina vigente (rigo 7 tabella paragrafo precedente);
- aree esterne all'ambito territoriale delimitato dalla presente scheda, in area contigua individuata con lo scopo di conferire in essa gli esuberanti di standard non reperibili all'interno dell'ambito stesso (rigo 8 tabella paragrafo precedente);

La individuazione delle aree a spazi pubblici e l'impegno di cessione delle stesse alla proprietà o all'uso pubblico, andranno definite nell'ambito della convenzione urbanistica, da sottoporre in bozza all'approvazione all'Autorità Comunale all'atto

della presentazione della istanza per il rilascio del titolo abilitativo e da stipulare in forma di atto pubblico prima del rilascio del titolo medesimo.

### **Vincoli**

Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004

### **Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali**

Il lotto n. 1 è stato suddiviso nei lotti 1A (edificato con convenzione 2002) e 1B (non edificato). Le rispettive volumetrie sono state determinate sulla base della superficie territoriale del lotto così come suddiviso, a prescindere dalle volumetrie già concesse per l'edificazione nell'ambito della convenzione 2002. Ne consegue che per determinare con esattezza la volumetria edificabile sul lotto 1B, dovrà essere dedotta dalla volumetria complessiva assegnata all'intero lotto 1 (1A + 1B) quella già di fatto impegnata nel lotto 1A.

Nella colonna (h) sono computate le superfici a standard in esubero, rispetto a quelle collocate nell'ambito dei lotti di intervento. Queste andranno reperite nel lotto individuato nella presente variante a spazi pubblici, posto all'esterno del perimetro dell'ambito della scheda d'area e contiguo a questo sul lato nord-est, destinato con la presente variante a Spazi Pubblici.

Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate nella scheda grafica e la cessione ad uso pubblico delle aree destinate al soddisfacimento degli standard, ivi compresa quella individuata a spazi pubblici esterna e contigua sul lato nord-est all'ambito di intervento.



## SCHEDA D'AREA N. 11

### Area di riferimento

Area ad uso autorimesse accessorie alla residenza e parcheggio pubblico

### Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale satura (B)

### Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

	parametro	quantità
– Superficie fondiaria (Sf).....mq		522
– Superficie a spazi pubblici (Sp).....mq		390
– Indice fondiario (If).....mc/mq	0	
– Superficie massima piano interrato.....mq		270
– Superficie a verde privato.....mq		132
– Altezza massima (H).....m	0	

L'intervento in progetto è destinato alla realizzazione di autorimesse interrato ad uso privato, sarà sviluppato al di sotto della quota altimetrica della strada comunale Via ai Ronchi.

### Standard per servizi sociali

Alla quota sovrastante il solaio di copertura della struttura interrato andrà realizzata un'area a parcheggio pubblico, per la quale sarà prevista nell'ambito della Convenzione Urbanistica la cessione o l'uso a titolo gratuito a favore del Comune di Casale Corte Cerro.

### Vincoli

- vincolo paesaggistico: fascia corso d'acqua pubblico art. 142, c. 1, lettera c), D.Lgs 42/2004









## SCHEDA D'AREA N. 12

### Area di riferimento

Area residenziale località "La Fontanella" – SUE n. 7

### Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di nuovo impianto (art. 49 NTA)

### Modalità di intervento

Strumento Urbanistico Esecutivo (art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### Dati quantitativi e Parametri di intervento

Superficie territoriale (St)	mq	1.750
Superficie fondiaria (Sf) = St – SP	mq	1.450
Area a verde privato	mq	850
Aree spazi pubblici (SP) ab.12 x mq 25	mq	300 da localizzare nell'ambito del SUE
Aree stradali	mq	da definire nell'ambito del SUE
Volume (V) = St x It (0,80 mc/mq)	mc	1.400
Superficie coperta (Sc) = Sf x Rc (40%)	mq	580
Altezza massima (H)	m	8,50
Distanza dalle strade (Ds)	m	ai sensi dell'art.23 NTA
Distanza dai confini (Dc)	m	5,00
Distanza tra i fabbricati (D)	m	ai sensi del D.M. 1444/1968

### Standard per servizi sociali

Nell'ambito del Piano Esecutivo andranno localizzate le aree a standard urbanistici determinate nella misura stabilita dall'art. 49 NTA pari a 25 mq/abitante (1 vano = 90 mc di costruito – 1 abitante = 1,33 vani).

mc (1.400/90) = mc 15,56 vani

abitanti (15,56/1,33) = 11,70 arrotondati all'unità = 12

### Vincoli

— —————

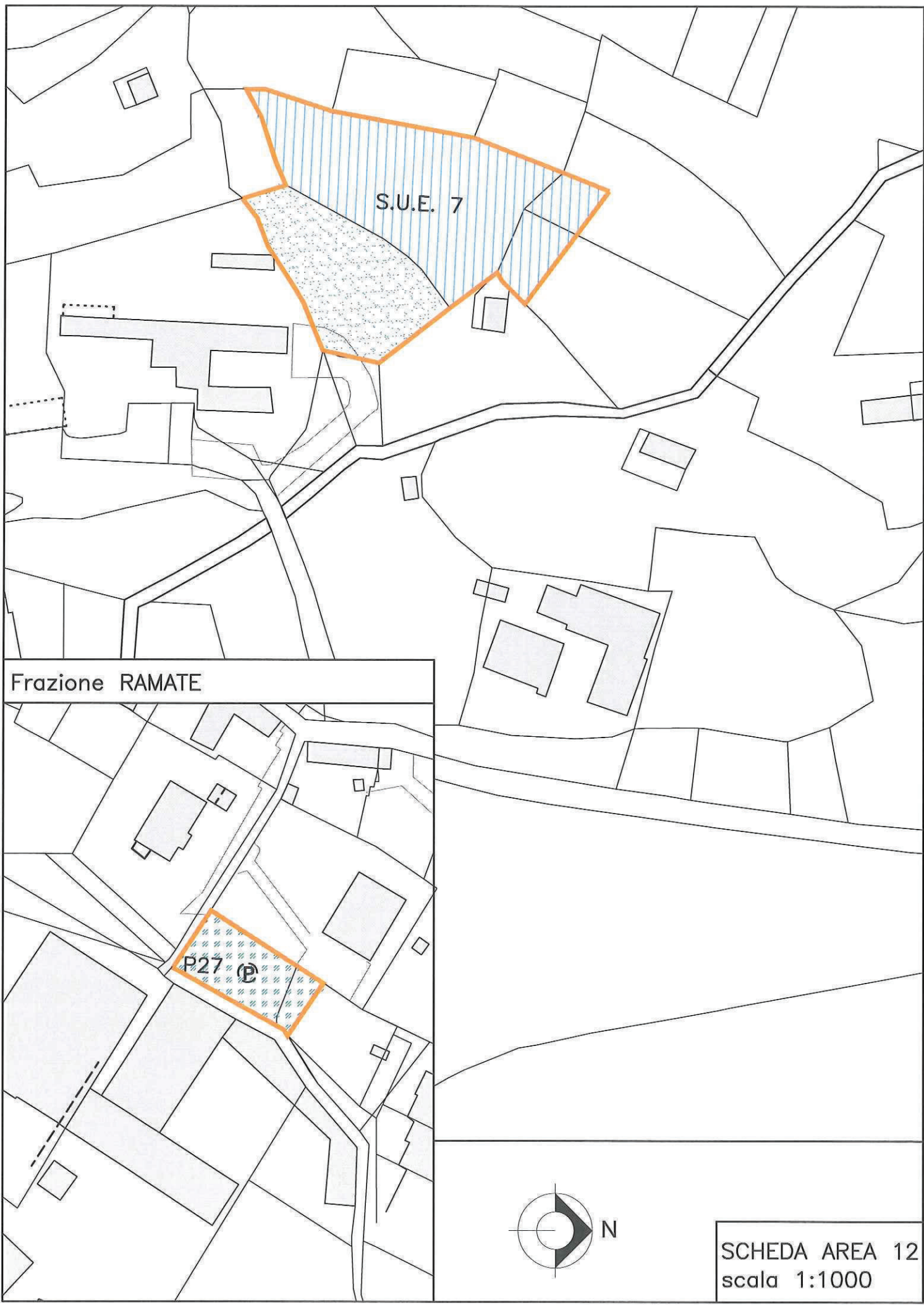
### Prescrizioni particolari

La viabilità d'accesso ai lotti di intervento dovrà essere risolta nell'ambito delle aree di proprietà, prevedendo adeguate infrastrutture di accesso collegate con la viabilità pubblica anche se poste all'esterno dell'area perimetrata come S.U.E.

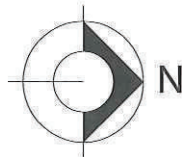
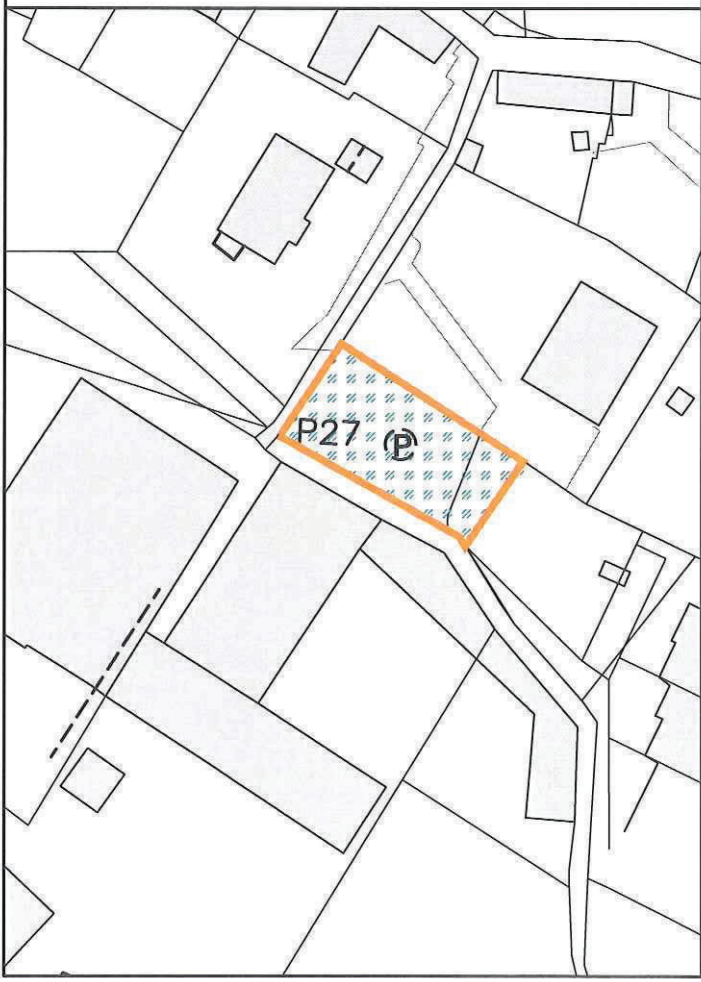
L'insediamento andrà realizzato con le caratteristiche proprie dell'insediamento residenziale, organizzato in forma di piccoli nuclei edilizi aggregati e compatti posti in relazione con il contiguo insediamento esistente. Andranno utilizzati caratteri tipologici e formali capaci di esprimere un forte legame con la tradizione costruttiva locale.

Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore, dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- Realizzazione parcheggio pubblico su area di proprietà comunale individuata a C.T. al mappale n. 1180 del foglio n. 14 e identificato dal PRGC con la nomenclatura P27, sulla base di un progetto esecutivo soggetto a validazione ed approvazione da parte dell'Autorità Comunale, per un importo pari a euro 30.000,00 calcolato alla data di approvazione della variante strutturale al P.R.G.C. avvenuta in data \_\_\_\_\_, e aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT sul costo della vita.



Frazione RAMATE



SCHEDA AREA 12  
scala 1:1000

