

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA VERCELLI

LEGGE REGIONALE
5.12.1977 N. 56 E
SUCCESSIVE MODIFICHE
ED INTEGRAZIONI

COMUNE DI
BORGIO VERCELLI

PIANO REGOLATORE
GENERALE
P.R.G. 2008

FASE PROCEDURALE
PROGETTO DEFINITIVO

COME APPROVATO CON MODIFICHE EX OFFICIO
**N.B.: ELABORATO REDATTO AD ESCLUSIVO
USO DI CONSULTAZIONE**

ELABORATO

PD.N

SERIE ELABORATI:
PROGETTO

NORME DI
ATTUAZIONE
(TESTO COORDINATO CON LE
MODIFICHE)

STESURA: NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012

ESTREMI ADOZIONE E FIRME

TECNICO INCARICATO:
DOTT. ARCH. ALDO BESATE –
VIA FOA 42 - VERCELLI
PROGETTISTI:
DOTT. ARCH. ALDO BESATE
DOTT. ARCH. MARINA MASSIMELLO

ELABORAZIONI DI SETTORE

DOTT. ARCH. DONATELLA MEUCCI (VAS)
DOTT. GAETANO ROMANO (ASPETTI IDROGEOLOGICI)
DOTT. ING. MARCO ZERBINI (ACUSTICA)
DOTT. RENATO IACONI (CRITERI COMMERCIALI)

INDICE GENERALE

TITOLO I: OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE	4
Art. 1 – Obiettivi del piano regolatore	4
Art. 2 – Applicazione e validità del Piano	4
Art. 3 – Ambiti normativi	4
TITOLO II: DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	6
CAPO 1 – PARAMETRI PER IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI	6
Art. 4 – Parametri urbanistici	6
Art. 5 – Parametri edilizi	6
Art. 6 – Parametri ambientali	7
Art. 7 – Distanze	7
CAPO 2 – DESTINAZIONI D'USO	8
Art. 8 – Generalità	8
Art. 9 – Destinazione residenziale	8
Art. 10 – Destinazione produttiva (P) – terziaria (T) – logistica (L)	8
Art. 11 – Destinazione agricola – ambientale	9
Art. 12 – Destinazione a usi pubblici e/o di interesse pubblico	9
Art. 13 – Destinazione le attrezzature di interesse generale	9
CAPO 3 – DISPOSIZIONI COMUNI DI ATTUAZIONE	9
Art. 14 – Norme generali	9
Art. 15 – Attuazione diretta	10
Art. 16 – Attuazione indiretta	10
Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	10
Art. 18 – Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi	12
Art. 19 – Interventi delle pubbliche amministrazioni	13
Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica	14
Art. 21 – Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi	15
Art. 22 – Perequazione	15
TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI	17
CAPO 1 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI	17
Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente	17
Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento	18
Art. 25 – Ambiti di trasformazione	19
Art. 26 – Compatibilità urbanistica con la destinazione residenziale	19
CAPO 2 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVO TERZIARIA LOGISTICA	20
Art. 27 – Ambiti consolidati: le aree edificate (esterne al P.I.P. vigente)	20
Art. 28 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento (esterne al P.I.P. vigente)	21
Art. 29 – Le aree edificate e le aree edificabili residue del P.I.P. vigente	21
Art. 30 – Ambiti di trasformazione	23
Art. 31 – Ambito di trasformazione area P.I.P. di cui alla "variante 4"	23
Art. 32 – Ambito di trasformazione area P.I.P. di nuova previsione	26
Art. 33 – Ambito di trasformazione intercluso tra il perimetro del P.I.P. vigente e lo svincolo della tangenziale nord	28
CAPO 3 – DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PRIVATE	28
Art. 34 – Le zone di insediamento commerciale	28

Art. 35 – Le tipologie di strutture distributive	28
Art. 36 – Dotazioni di aree per standards urbanistici e parcheggi	28
Art. 37 – Disciplina per il rilascio delle autorizzazioni	29
CAPO 4 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI A DESTINAZIONE AGRICOLO – AMBIENTALE	29
Art. 38 – Norme comuni.....	29
Art. 39 – Edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricolo – ambientale, non adibiti ad usi agricoli	31
Art. 40 – Edifici adibiti ad usi agricoli, esistenti negli ambiti residenziali.....	32
Art. 41 – Verde privato ed orti urbani.....	33
CAPO 5 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI NORMATIVI DI INTERESSE GENERALE	33
Art. 42 – I servizi di uso collettivo	33
Art. 43 - Gli impianti tecnologici.....	34
Art. 44 – Le attrezzature della mobilità	34
TITOLO IV. NORME DI TUTELA DEL TERRITORIO, DELL’AMBIENTE, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI	35
Art. 45 – Definizioni	35
CAPO 1 – VINCOLI DI TUTELA ARCHITETTONICO – AMBIENTALE	35
Art. 46 – Il nucleo di antica formazione e il centro abitato	35
Art. 47 – Beni culturali storico – architettonici rurali.....	38
CAPO 2 – VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA.....	38
Art. 48 – Fasce fluviali	38
Art. 49 – Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica	39
CAPO 3 – NORME A TUTELA DI BENI AMBIENTALI, NATURALISTICI E CULTURALI	42
Art. 50 – Corsi d'acqua.....	42
Art. 51 – Il territorio agricolo di corona del centro abitato	43
Art. 52 – Siti di interesse archeologico	43
Art. 52 bis – Beni gravati da usi civici	44
CAPO 4 – FASCE E ZONE DI RISPETTO	44
Art. 53 – Nastri ed incroci stradali.....	44
Art. 54 – Ferrovie.....	45
Art. 55 – Aree cimiteriali	45
Art. 56 – Sorgenti e captazioni dell'acquedotto	45
Art. 57 – Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi e solidi.....	47
Art. 58 – Fascia di rispetto di elettrodotti	47
58 bis – Fascia di rispetto dall'oleodotto.....	48
58 ter – Zone e fasce di salvaguardia infrastrutturale	48
Art. 59 – Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR)	48
CAPO 5 – CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO	48
Art. 60 – Applicazione del Piano di classificazione acustica	48
TITOLO V – GLI AMBITI DI PROGETTO	50
Art. 61 – Definizione	50
Art. 62 – Il Castello e Piazza Brunetta.....	50
Art. 63 – Le sponde della Bolgora	50
Art. 64 – La spina centrale.....	51
Art. 65 – La statale verso Vercelli.....	52
TITOLO VI – NORME DI SALVAGUARDIA E FINALI.....	53

CAPO 1 – SALVAGUARDIA	53
Art. 66 – Norme di salvaguardia	53
Art. 67 – Varianti e deroghe.....	53
Art. 68 – Richiamo a disposizioni di legge.....	53
CAPO 2 – DISCIPLINA TRANSITORIA	53
Art. 69 – S.U.E. residenziali vigenti da completare – caso in cui alla data di adozione siano decorsi i termini di validità dello S.U.E. previsti in convenzione	53
Art. 70 – S.U.E. residenziali vigenti da completare - caso in cui alla data di adozione non siano decorsi i termini di validità dello S.U.E. previsti in convenzione	54
Art. 71 – S.U.E. residenziali previsti dal P.R.G. vigente e ancora da formare.....	54
Art. 72 – Singoli lotti edificabili di completamento ACR e NIP del P.R.G. vigente.....	54
TITOLO VII – GLI ELABORATI DEL P.R.G.	55
Art. 73 – Elenco degli elaborati.....	55
ALLEGATI	56
ALLEGATO 1 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DAL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	57
ALLEGATO 2 – NORME DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL CODICE DELLA STRADA	60
ALLEGATO 3 – CAPITOLO 2 DELL’APPENDICE IV DEL D.M. 15 MAGGIO 1996.....	62

TITOLO I: OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE

Art. 1 – Obiettivi del piano regolatore

Nello svolgimento delle competenze istituzionali di governo del territorio, l'Amministrazione Comunale Comune di Borgo Vercelli orienta le proprie scelte sulla base delle politiche individuate dal Piano Regolatore Generale (nel seguito: P.R.G. o Piano); assume inoltre il rapporto ambientale e le conclusioni del processo di Valutazione Ambientale Strategica, come griglia di riferimento e strumento per misurare in sede attuativa, attraverso la fase di monitoraggio, l'efficacia degli obiettivi del Piano anche al fine di proporre azioni correttive e permettere quindi ai decisori di adeguarlo in tempo reale alle dinamiche di evoluzione del territorio.

Ai fini di quanto previsto al precedente primo comma in ordine ai rapporti tra il P.R.G. e il processo di V.A.S., l'Amministrazione farà riferimento al "metaprogetto ambientale", Tavola VAS.P5 del rapporto ambientale, in cui sono individuati:

- a) gli ambiti territoriali in funzione delle caratteristiche ecosistemiche;
- b) le opportunità ecosistemiche esistenti e potenziali da salvaguardare ed incrementare;
- c) gli obiettivi di sostenibilità ambientale con riferimento alle tabelle di cui al capitolo 20.2 del rapporto ambientale in cui sono più specificamente definiti gli strumenti operativi.

Obiettivo del P.R.G. è lo sviluppo sostenibile del territorio, da realizzarsi coerentemente con gli indirizzi assunti dall'amministrazione comunale e con gli obiettivi esplicitati dagli strumenti di pianificazione sovra – locale, in modo coordinato con i comuni contermini.

A partire dal riconoscimento e dalla valorizzazione delle risorse territoriali, economiche e sociali, il piano regolatore generale assicura il controllo e il governo delle trasformazioni territoriali, sostenendo la riqualificazione urbana e ambientale.

Il P.R.G. promuove una lettura del territorio quale risorsa da non disperdere; esso pone al centro il tema del recupero del patrimonio architettonico e la riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti e coordina l'intervento sugli ambiti di trasformazione entro un disegno di completamento dei margini della città consolidata.

Art. 2 – Applicazione e validità del Piano

Il Piano è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica e di pianificazione territoriale ed in coerenza con gli obiettivi esplicitati dalla Deliberazione Programmatica; esso si applica all'intero territorio comunale entro cui si distinguono

- 1. ambiti territoriali consolidati**
- 2. ambiti di trasformazione territoriale**

Per gli ambiti territoriali consolidati prevale l'obiettivo di promuovere interventi mirati di riqualificazione diffusa al tessuto edilizio e urbano.

Per gli ambiti di trasformazione territoriale prevale l'obiettivo di assicurare un ridisegno territoriale complessivo, sia mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, sia mediante interventi di nuovo impianto.

Art. 3 – Ambiti normativi

Gli ambiti normativi individuati dal piano per regolamentare le trasformazioni del territorio di Borgo Vercelli si definiscono a partire da caratteri tipologici, morfologici e insediativi riconoscibili e dal persistere di usi consolidati.

Attraverso la definizione dei diversi ambiti normativi il Piano descrive i luoghi della città e

del territorio; l'ambito normativo contiene le definizioni e le prescrizioni relative alle possibilità di trasformazione, alle modalità di attuazione e alle destinazioni ammesse (la destinazione d'uso principale e gli usi compatibili).

TITOLO II: DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO 1 – PARAMETRI PER IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI

Art. 4 – Parametri urbanistici

I parametri urbanistici finalizzati al dimensionamento degli interventi sono i seguenti:

- Superficie fondiaria (**Sf**)
- Superficie territoriale (**St**)
- Rapporto di copertura (**Rc**)
- Indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**)
- Indice di utilizzazione territoriale (**Ut**)
- Indice di densità edilizia fondiaria (**If**)
- Indice di densità edilizia territoriale (**It**)

Per i sopraindicati parametri valgono le definizioni di cui agli articoli da 21 a 27 del Regolamento Edilizio (vedere allegato), mentre il valore dei suddetti parametri è fissato dal P.R.G. nelle norme successivamente specificate per i vari ambiti normativi; nel presente P.R.G. le quantità edificabili sono comunemente espresse attraverso gli indici Uf e Ut.

Art. 5 – Parametri edilizi

I parametri edilizi per il dimensionamento degli interventi sono i seguenti:

- Altezza dei fronti della costruzione (**Hf**)
- Altezza della costruzione (**H**)
- Numero dei piani della costruzione (**Np**)
- Distanza tra le costruzioni (**D**)
- Distanza della costruzione dal confine (**Dc**),
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (**Ds**)
- Superficie coperta della costruzione (**Sc**)
- Superficie utile lorda della costruzione (**Sul**)
- Superficie utile netta della costruzione (**Sun**)
- Volume della costruzione (**V**)

Per i sopraindicati parametri, valgono le definizioni di cui agli articoli da 13 a 20 del Regolamento Edilizio (vedere allegato), eccezion fatta per la Superficie utile lorda della costruzione (**Sul**), ridefinita dal P.R.G. come segue (e introdotta come variante nel Regolamento Edilizio):

“La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], 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:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori, nei limiti dimensionali strettamente funzionali ai predetti impianti;*

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) 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, nel limite di 1m² ogni 10 m³;

f) ai locali cantina completamente interrati o seminterrati con soffitto a quota non superiore a m 1,20 rispetto al piano del terreno originario, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili e non agibili;

g) ai cavedi"

Il valore dei suddetti parametri è fissato dal P.R.G. nelle norme successivamente specificate per i vari ambiti normativi, salvo che per le distanze che, salvo diversa particolare disposizione, sono generalmente definite al successivo art. 7; ai fini della determinazione del contributo di costruzione per gli usi residenziali, calcolato su base volumetrica, è stabilita l'equivalenza di 1 mq Sul = 3 mc V.

Art. 6 – Parametri ambientali

Al fine di perseguire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni, il P.R.G. introduce i seguenti parametri ambientali da rispettare nel dimensionamento degli interventi:

– **Rapporto di permeabilità (Ip)**

Il rapporto di permeabilità è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie permeabile Sp – superficie libera ovvero da costruzioni in soprassuolo e in sottosuolo – e la superficie fondiaria pertinente (Ip = Sp/Sf): rappresenta la percentuale di superficie permeabile sulla superficie fondiaria.

– **Indice di densità arborea (Ia)**

L'indice di densità arborea/arbustiva esprime il numero minimo di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie permeabile; nel caso in cui non sia possibile disporre di aree libere all'interno dell'area di proprietà per mettere a dimora gli alberi e arbusti prescritti sarà facoltà del Comune individuare le aree verdi pubbliche in cui effettuare la piantagione.

Il valore dei suddetti parametri è fissato dal P.R.G. nelle norme successivamente specificate per i vari ambiti normativi.

Art. 7 – Distanze

La definizione delle distanze da rispettare negli interventi è quella dell'art. 16 del Regolamento Edilizio; il valore minimo delle distanze è determinato generalmente dal P.R.G. come segue e prevale su eventuali diverse disposizioni del Regolamento Edilizio:

– **Dc:** distanze della costruzione dai confini di proprietà:

- per le nuove costruzioni su lotti liberi o di nuovo impianto: sempre distacco pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con minimo di 5,00 ml. senza distinzione tra fabbricati ordinari e bassi fabbricati;
- per gli interventi di conservazione: mantenimento distanze esistenti; per le nuove aperture valgono i valori del C.C. raddoppiati (1,50 x 2 =3,00) e criteri di reciprocità;
- per gli interventi di ampliamento: sempre distacco di 3,00 ml senza distinzione tra fabbricati ordinari e bassi fabbricati; in deroga a tale disposizione è consentita la edificazione a confine esclusivamente nei seguenti casi e purchè non siano interessati confini verso spazi pubblici o destinati ad uso pubblico:
 - caso di contestuale e contemporanea edificazione su confini comuni (ad esempio nel caso di tipologie di case a schiera o abbinate);
 - caso di fabbricati accessori o pertinenziali con altezza lorda al colmo non superiore a 3,00 ml subordinatamente ad assenso di ogni confinante interessato,

espresso in forma di atto pubblico o scrittura privata registrata.

- **D:** distanze tra i fabbricati:
 - per le nuove costruzioni su lotti liberi o di nuovo impianto: sempre distacco pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo di 10,00 ml. senza distinzione tra fabbricati ordinari e bassi fabbricati;
 - per gli interventi di conservazione: mantenimento distanze esistenti; per le nuove aperture valgono i valori del C.C. raddoppiati ($3,00 \times 2 = 6,00$) e criteri di reciprocità;
 - per gli interventi di ampliamento: sempre distacco di 6,00 ml senza distinzione tra fabbricati ordinari e bassi fabbricati;
- **Ds:** distanze della costruzione dalle strade:
 - le norme del Codice della strada e del collegato regolamento attuativo sono prevalenti rispetto ad ogni altra disposizione in contrasto;
 - si misurano dal confine della proprietà stradale; dal ciglio nel caso la sede stradale sia più ampia della proprietà; dal margine indicato dal P.R.G. per le strade in progetto;
 - si applicano le norme delle distanze dai confini salvo maggiore distanza indicata graficamente;
 - nel caso il P.R.G. indichi la fascia verde, valgono le norme delle distanze dai confini di zona dal limite della fascia verde;
 - l'indicazione della fascia di rispetto è prevalente rispetto ad ogni altra norma o allineamento preesistente;
 - solo nel caso di ampliamenti negli ambiti consolidati è consentito allinearsi sul confine stradale o su altro allineamento nel caso di preesistente allineamento prevalente; per allineamento prevalente si intende quello rilevato sul lato d'intervento per un tratto di almeno 50 metri per parte con prevalenza superiore al 50%.

CAPO 2 – DESTINAZIONI D'USO

Art. 8 – Generalità

Le destinazioni d'uso sono disciplinate ai sensi della legge regionale 19/99 e ss.mm.ii. Il P.R.G. regola l'utilizzazione del suolo per ogni parte del territorio comunale, distinguendo tra ambiti normativi a carattere prevalentemente residenziale, a carattere produttivo – terziario – commerciale e a carattere agricolo. Il piano individua inoltre le aree e gli immobili destinati a usi pubblici e/o di interesse pubblico (ambito normativo *i servizi*) e le aree e gli impianti destinati ad attrezzature di interesse generale (ambito normativo *le attrezzature tecnologiche*).

Art. 9 – Destinazione residenziale

Riguarda:

- le residenze di ogni tipo, di carattere permanente e temporaneo;
- locali o edifici complementari e di pertinenza alla funzione abitativa;
- convitti, collegi, conventi.

Art. 10 – Destinazione produttiva (P) – terziaria (T) – logistica (L)

Riguarda:

- la produzione industriale e artigianale, l'artigianato di servizio (P);
- la produzione e fornitura di servizi, uffici direzionali, attività congressuali ed espositive, cultura e tempo libero, attività ricettive, pubblici esercizi, esercizio della libera

professione, del credito e delle assicurazioni; il commercio al dettaglio in sede fissa (con le limitazioni di tipologia e compatibilità di cui alla DCC sui criteri ai sensi dell'art. 8 D.Lgs n. 114/98 e DCR n. 59-10831 del 24/03/2006), su area pubblica e all'ingrosso (T);

- trasporto, stoccaggio e trattamento delle merci, attività di autotrasporto e servizi collegati (L);
- le case pertinenziali alle attività principali (abitazione del custode, del direttore, del proprietario etc.), per una superficie complessiva pari al massimo al 15% della Superficie utile lorda (Sul) con un massimo ammesso di Superficie utile netta (Sun) per unità immobiliare pari a 150 mq.

Art. 11 – Destinazione agricola – ambientale

Riguarda:

- il territorio produttivo ai fini agricoli, attività agricola, zootecnica e forestale (seminativi, prati, campi coltivati, colture floro – vivaistiche, colture orticole, colture legnose specializzate);
- terreni incolti, boschi;
- case e annessi rustici, fabbricati annessi alla lavorazione della terra e all'allevamento zootecnico,
- fabbricati annessi alla lavorazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli.

Nel territorio agricolo non sono ammesse destinazioni commerciali e terziarie, fatta eccezione per la commercializzazione diretta dei prodotti agricoli e per gli esercizi agrituristici nel rispetto delle norme di settore.

Art. 12 – Destinazione a usi pubblici e/o di interesse pubblico

Riguarda:

- le aree per servizi individuate ai sensi degli artt. 21 e 22 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.;
- attrezzature di interesse collettivo a carattere socio – assistenziale, sanitario, amministrativo, culturale, edifici per l'istruzione e la formazione, edifici di culto;
- parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero.

Ai sensi dell'art 21 della l.r. 56/1977 e ss..mm.ii. una quota parte delle aree ed attrezzature per servizi può essere reperita in aree private assoggettate e/o assoggettabili a uso pubblico mediante convenzione

Art. 13 – Destinazione le attrezzature di interesse generale

Riguarda:

- le aree e gli edifici cimiteriali;
- gli edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione, erogazione, trattamento, refluimento e smaltimento (energia, carburante, comunicazione immateriale, volumi idrici, acque reflue, rifiuti);
- il peso pubblico;
- il canile consortile.

CAPO 3 – DISPOSIZIONI COMUNI DI ATTUAZIONE

Art. 14 – Norme generali

L'edificabilità effettiva delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale;

- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.

In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del P.R.G., l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal P.R.G. per tutte le aree derivate dal frazionamento.

Qualsiasi intervento sul territorio e sugli immobili, secondo i tipi specificati al successivo art. 20, è subordinato alle procedure tecnico – amministrative definite dal Regolamento Edilizio ed in conformità ai disposti del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; il rilascio del titolo autorizzativo e l'efficacia delle denunce di inizio attività sono subordinati al rispetto delle presenti norme, del regolamento edilizio e delle normative statali e regionali in materia di:

- contenimento dei consumi energetici;
- superamento barriere architettoniche;
- sicurezza impianti;
- parcheggi pertinenziali;
- prevenzione incendi (per le attività soggette)
- disposizioni relative alla classificazione sismica del territorio con particolare riferimento alla D.G.R. 19.01.2010 n. 11-13058 e successive alla stessa correlate.

L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni; le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto.

Art. 15 – Attuazione diretta

L'attuazione è diretta, cioè previo permesso di costruire (P.C.) o denuncia di inizio attività (D.I.A.) negli ambiti territoriali consolidati.

In tali ambiti, essa avviene secondo quanto disposto dal **“Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”**, D.P.R. 6.06.2001, n° 380 e ss.mm.ii., nonché attraverso l'applicazione delle prescrizioni contenute negli ambiti normativi descritti ai successivi articoli.

Art. 16 – Attuazione indiretta

L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo.

Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensioni territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso:

- a. Strumenti Urbanistici Esecutivi – di iniziativa pubblica o privata – riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione;
- b. programmi integrati di intervento ai sensi della Legge 179/1992 e ss.mm.ii.;
- c. intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti.

Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle:

- P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);
- P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r.

56/1977 e ss.mm.ii.);

- P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);
- P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996)

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti.

In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate.

Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G.

A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata.

I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensione delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità.

Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali:

- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi;
- b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione);
- c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali

opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

- d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art. 22;
- e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni;
- f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza;

Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare:

- vincoli di natura idrogeologica
- vincoli a tutela di beni ambientali e culturali
- fasce e zone di rispetto
- parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale
- specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
- la fattibilità geologica;
- la compatibilità acustica.
- l'accessibilità veicolare e ciclopeditone e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti.

Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante: "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R

Art. 18 – Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi

Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità

ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato in fase di approvazione dei piani stessi.

CRITERI URBANI E DI CONTESTO	NOTE
1. Compattazione della forma urbana	Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna.
2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici	Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico.
3. Parcheggi	I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso.
4. Dotazione di piste ciclabili	Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale.
5. Accessibilità dei servizi	I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico).
6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici	Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante.
7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica	Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica e il miglioramento del sistema ambientale complessivo
8. Uso del verde a fini paesaggistici	Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano.
9. Recupero delle acque per usi irrigui	Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
10. Mantenimento della permeabilità dei suoli	Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi: gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere.
11. Aree produttive ecologicamente attrezzate	Insieme di un complesso di imprese che massimizzano il rendimento economico e minimizzano l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riutilizzo calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.).

Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, II Supplemento al numero 31 – 6 agosto 2009.

Art. 19 – Interventi delle pubbliche amministrazioni

Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.

554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. – piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica

Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/ 2003)

Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali:

A – aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard)

Per tale aspetto interessa distinguere:

A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito;

A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di maggiore carico urbanistico.

B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici

Per tale aspetto interessa distinguere:

B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto;

B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici;

B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto;

B4 – attività di espansione del tessuto edilizio.

	A1	A2
B1	MO; MS; RC; MD-a	
B2	RE	RS; RR; AM-NC; MD-b
B3	RU	RU; NC; MD-b
B4		NI

Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici;

Le sigle rappresentano i tipi di intervento:

- MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a)
- MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b)
- RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c)
- RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d)
- RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999)
- RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003)
- AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1)
- NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto
- RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f)
- MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)
- MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)
- NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g)

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 21 – Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi

Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab.

Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata".

La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione.

Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni.

I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia – urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi della monetizzazione.

Art. 22 – Perequazione

Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione.

In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicitata dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione.

L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità di suolo di proprietà.

TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI

CAPO 1 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente

Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:

- a) **Le corti e le cortine dense**; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano;
- b) **Gli edifici in linea** situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;
- c) **Gli edifici isolati su lotto** individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”.

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 20 sono ammessi:

MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b

Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ogni tipologia è caratterizzata da un “**indice di utilizzazione fondiaria LIMITE**” ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale
 - **0,70 mq/mq** (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense”
 - **0,45 mq/mq** (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea”
 - **0,35 mq/mq** (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto”
- L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: **Incremento Sul = (Sf x Uf – Sul esistente) / 2**
- Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto

- Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:
 - è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
 - gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
 - l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
 - frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;
 - i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

D. Disposizioni particolari

Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46.

Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno.

All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento

Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano.

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici U_f e R_c).

C. Parametri

- U_f (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della Sul di edifici eventualmente esistenti sui lotti;
- R_c (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della Sc di edifici eventualmente esistenti sui lotti;
- H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per N_p pari a 2 oltre l'eventuale

sottotetto;

- **Distanze:** vedere art. 7;
- **Ip** (rapporto di permeabilità): minimo 25% Sf;
- **Ia** (indice di densità arborea): 1

D. Disposizioni particolari

Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso.

Sono inoltre compresi alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per *Uf* che si intende come *Ut* riferito alla superficie territoriale.

Art. 25 – Ambiti di trasformazione

Il PRG individua le aree trasformabili per la realizzazione di nuovi contesti urbani per la funzione residenziale; tali aree sono delimitate da un perimetro che, oltre a richiamare la modalità attuativa attraverso S.U.E., determina la superficie territoriale (*St*) di ogni singolo ambito; la *St* comprende, oltre all'area edificabile (*Sf*) anche le aree per gli standard urbanistici obbligatori e per la nuova viabilità ove richiesto.

I titoli autorizzativi necessari per la realizzazione degli interventi sono subordinati a S.U.E. a norma di legge, da formare con applicazione dei seguenti parametri e criteri.

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

NI, NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici *Uf* e *Rc*).

C. Parametri

- **Ut** (indice di utilizzazione territoriale): massimo 0,25 mq/mq
- **Rc** (rapporto di copertura fondiario): massimo 25%
- **H** (altezza della costruzione): massimo 9,50 ml per **Np** pari a 3 compreso l'eventuale sottotetto;
- **Distanze:** vedere art. 7;
- **Ip** (rapporto di permeabilità): minimo 25% Sf
- **Ia** (indice di densità arborea): 2

D. Disposizioni particolari

Nella formazione degli S.U.E. si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 16, 17, 18, 21.

E. Area soggetta a Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.)

Il P.R.G., con apposita grafia e la sigla P.I.R.U. riportata in cartografia, individua l'area già in uso ad un impianto industriale a rischio di incidente rilevante, ora dismesso e riconvertito ad usi residenziali.

Gli interventi su tale area sono regolati dal Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica approvato con D.G.R. n° 6-1263 in data 23.12.2010, contestualmente a specifica variante del P.R.G. Variante 4, i cui contenuti progettuali, parametrici e normativi sono confermati ed assunti dal presente P.R.G.

Art. 26 – Compatibilità urbanistica con la destinazione residenziale

Per gli ambiti normativi di cui al presente Titolo gli usi dimensionalmente e tipologicamente compatibili sono:

- gli usi produttivi – terziari – commerciali – logistici limitatamente a: le attività ricettive; l'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; il commercio al dettaglio in sede fissa (con le limitazioni di tipologia e compatibilità di cui alla DCC sui criteri ai sensi dell'art. 8 D.Lgs n. 114/98 e DCR n. 59-10831 del 24/03/2006); il commercio su area pubblica; i pubblici esercizi e circoli ricreativi, le attività di pubblico spettacolo; le attività artigiane di servizio alla persona;
 - gli usi pubblici e/o di interesse pubblico;
- Inoltre per la verifica della compatibilità valgono i seguenti disposti:
- le norme derivanti dal "Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale";
 - ogni altra norma regolamentare che escluda la destinazione residenziale in alcune parti del territorio.

CAPO 2 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVO TERZIARIA LOGISTICA

Art. 27 – Ambiti consolidati: le aree edificate (esterne al P.I.P. vigente)

Il PRG individua le aree e gli edifici nei quali sono attualmente esercitate attività riferibili alle destinazioni d'uso dell'ambito.

A. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni e le tipologie di attività previste al precedente Art. 10.

Il P.R.G. non differenzia graficamente la tipologia di attività esercitata nelle diverse aree; in ogni caso, ai fini della disciplina del mutamento di tipologia d'uso, fa fede la destinazione in atto al momento della adozione del progetto preliminare, purchè conforme al titolo autorizzativo.

I mutamenti di tipologia d'uso sono ammessi alle condizioni sottoriportate:

- il passaggio di tipo di attività dal settore produttivo (P) al settore commerciale (C) o terziario (T) comporta il reperimento e la cessione (obbligatoria e non monetizzabile) di aree per parcheggi pubblici nella misura minima del 50% della superficie lorda di pavimento;
- nel caso di esercizi commerciali della media e grande distribuzione, se ed ove consentiti, comporta il reperimento e la cessione di aree per parcheggi pubblici nella misura minima prescritta dalla normativa di settore;
- nella stessa categoria sono compresi altresì edifici attualmente non utilizzati ma che per tipologia non possono essere destinati ad usi diversi; il progetto di riuso specifica l'attività prevista, e nel caso di attività del settore commerciale (C) o terziario (T) si applicano le norme di cui ai precedenti paragrafi;

B. Tipi di intervento

Tutti, salvo quanto previsto al secondo comma del successivo punto C; modalità di attuazione diretta, salvo che per la RU per cui è richiesto il SUE.

C. Parametri

Nel caso di interventi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, interventi di demolizione e successiva nuova costruzione, si applicano i seguenti parametri:

- **U_f** (indice di utilizzazione fondiario): massimo 1,00 mq/mq
- **R_c** (rapporto di copertura fondiario): massimo 60%
- **H** (altezza della costruzione): massimo 10,00 ml per non più di due piani fuori terra
- **Distanze**: vedere art. 7;
- **I_p** (rapporto di permeabilità): minimo 10%sf
- **I_a** (indice di densità arborea): 1

Sono fatte salve le situazioni edilizie esistenti al momento della adozione del progetto preliminare, anche se non conformi ai parametri sopra riportati, purchè risultanti da regolare titolo autorizzativo; il mantenimento della situazione esistente comporta la ammissibilità di soli interventi manutentivi e ristrutturazione interna.

D. Disposizioni particolari

I frazionamenti di aree ed immobili successivi all'adozione del progetto preliminare dovranno rispettare i parametri di cui al precedente punto C.

L'attuazione degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento comporta il reperimento, l'attrezzatura e l'asservimento ad uso pubblico (non monetizzabile) di aree per parcheggio nella misura stabilita dall'art. 21 della l.r. 56/77 e dalla normativa di settore nel caso di insediamenti commerciali; tali aree, da reperire nella superficie fondiaria graficamente individuata dal P.R.G., dovranno essere poste all'esterno delle recinzioni e comodamente accessibili dalla viabilità pubblica.

Il raggiungimento effettivo della massima superficie lorda derivante dalla applicazione dell'indice resta comunque subordinato alla disponibilità di aree per standard urbanistici anche nel caso della monetizzazione.

Art. 28 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento (esterne al P.I.P. vigente)

Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 27, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione.

A. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni e le tipologie di attività previste al precedente Art. 10.

B. Tipi di intervento

Nuova costruzione e, successivamente tutti gli altri tipi di intervento; modalità di attuazione diretta o con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della l.r. 56/77.

C. Parametri

- **Uf** (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,80 mq/mq
- **Rc**(rapporto di copertura fondiario): massimo 50%
- **H** (altezza della costruzione): massimo 10,00 ml per non più di due piani fuori terra
- **Distanze**: vedere art. 7;
- **Ip**(rapporto di permeabilità): minimo 20%sf
- **Ia** (indice di densità arborea): 2

D. Disposizioni particolari

L'attuazione degli interventi comporta il reperimento, l'attrezzatura e l'asservimento ad uso pubblico (non monetizzabile) di aree per parcheggio nella misura stabilita dall'art. 21 della l.r. 56/77 e dalla normativa di settore nel caso di insediamenti commerciali; tali aree, da reperire nella superficie fondiaria graficamente individuata dal P.R.G., dovranno essere poste all'esterno delle recinzioni e comodamente accessibili dalla viabilità pubblica.

Art. 29 – Le aree edificate e le aree edificabili residue del P.I.P. vigente

Sono le aree comprese nel P.I.P. approvato con D.G.R. n° 37-21084 del 21.07.1997, per le quali il P.R.G. conferma le previsioni e la normativa istituita dall'atto di approvazione; in particolare:

A. Destinazioni d'uso

- **usi terziari nella percentuale minima del 60% di Sul**: terziario direzionale,

terziario commerciale, servizi di interesse collettivo, attività turistico-ricettive, uffici pubblici e privati (funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo), commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio (con le limitazioni di tipologia e compatibilità di cui alla DCC sui criteri ai sensi dell'art. 8 D.Lgs n. 114/98 e DCR n. 59-10831 del 24/03/2006) e all'ingrosso, servizi pubblici, attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e di persone, depositi, locali di ristoro;

- **usi produttivi nella percentuale massima del 40% di Sul:** industrie, laboratori artigianali, uffici connessi alle attività produttive, depositi e magazzini legati alle attività produttive, esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini, laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive, officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari (con eventuali distributori di carburante ed autorimesse), servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione); sono escluse le attività nocive o moleste ai sensi delle vigenti leggi igienico-sanitarie;
- sono inoltre ammesse le **residenze per titolari, custodi o personale dipendente**, nella misura definita dal precedente Art. 10.
- compete all'Autorità comunale, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la verifica del rispetto delle percentuali definite al presente paragrafo, per le quali si precisa che sono riferite alla superficie lorda utile degli insediamenti realizzabili sull'insieme delle aree.

B. Tipi di intervento

- Tutti quelli previsti dallo S.U.E. vigente

C. Parametri

- il dimensionamento della capacità insediativa globale è fissato dallo strumento urbanistico esecutivo stesso in sede di prima approvazione pari a 71.000 mq. di superficie coperta e 71.000 mq. di superficie utile lorda e non potrà successivamente essere incrementato;
- al fini di facilitare la determinazione dei valori edificabili per ogni singolo lotto, la cui superficie fondiaria totale è pari a 128.000 mq, le quantità complessive di cui al precedente punto si traducono nei seguenti parametri:
 - **Rc** (rapporto di copertura fondiario): massimo 55%;
 - **Uf** (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,55 mq/mq;
- dovranno inoltre essere rispettati i seguenti ulteriori parametri:
 - **H** (altezza della costruzione): massimo 10,0 ml in generale; per gli edifici destinati ad attività ricettive l'altezza potrà essere di ml.16,0; per gli edifici destinati ad attività per la logistica delle merci mt. 13,20 e fino a mt. 10,00 di altezza interna, misurata quest'ultima dal piano di carico delle ribalte al filo sottotrave;
 - **Distanze:** vedere art. 7;

D. Disposizioni particolari

- nella presentazione dei progetti edilizi d'intervento, in deroga a quanto previsto all'art. 9 delle norme di attuazione del P.I.P., sono ammissibili, se motivati, allineamenti anche diversi rispetto a quelli stabiliti;
- le aree destinate dallo strumento urbanistico esecutivo a standard urbanistici e ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria non possono essere oggetto di monetizzazione.

Art. 30 – Ambiti di trasformazione

Il PRG individua le aree trasformabili per la realizzazione di nuovi contesti urbani per le funzioni tipiche dell'ambito; tali aree sono sempre delimitate da un perimetro che, oltre a richiamare la modalità attuativa attraverso S.U.E, determina la superficie territoriale (St) di ogni singolo ambito che comprende, oltre all'area edificabile (Sf) anche le aree per gli standard urbanistici obbligatori e per la nuova viabilità ove richiesto; tali ambiti sono:

1. l'area P.I.P. introdotta dalla "variante 4" e confermata dal presente P.R.G.
2. l'area P.I.P. di nuova previsione
3. un'area di modeste dimensioni compresa tra il perimetro del P.I.P. vigente e lo svincolo della tangenziale nord;

Le modalità e prescrizioni attuative per ognuno degli ambiti individuati sono definiti nei seguenti paragrafi.

Art. 31 – Ambito di trasformazione area P.I.P. di cui alla "variante 4"

Per l'area P.I.P. di cui alla "variante 4" valgono le seguenti modalità e prescrizioni attuative:

A. Destinazioni d'uso

- **usi terziari nella percentuale minima del 60% di Sul, così distinti:**
 - destinazioni proprie
 - . terziario direzionale
 - . terziario commerciale
 - . servizi di interesse collettivo
 - . attività turistico-ricettive
 - destinazioni compatibili
 - . uffici pubblici e privati
 - . funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo
 - . commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio (con le limitazioni di tipologia e compatibilità di cui alla DCC sui criteri ai sensi dell'art. 8 D.Lgs n. 114/98 e DCR n. 59-10831 del 24/03/2006) e all'ingrosso
 - . servizi pubblici
 - . attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e di persone
 - . depositi
 - . locali di ristoro
- **usi produttivi nella percentuale massima del 40% di Sul, così distinti:**
 - destinazioni proprie
 - . industrie
 - . laboratori artigianali
 - destinazioni compatibili
 - . uffici connessi alle attività produttive
 - . depositi e magazzini legati alle attività produttive
 - . esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini
 - . laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive
 - . officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse
 - . servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione)
 - . residenza di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere presso la sede delle attività produttive nella misura definita dal precedente Art. 10.

- compete all'Autorità comunale, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la verifica del rispetto delle percentuali definite al presente paragrafo, per le quali si precisa che sono riferite alla superficie lorda utile degli insediamenti realizzabili sull'insieme delle aree.

B. Tipi di intervento

- nuovo impianto con S.U.E..

C. Parametri

- **Ut** (indice di utilizzazione territoriale): massimo 0,5 mq/mq;
- **Rc** (rapporto di copertura territoriale): massimo 35% di St
- **H** (altezza della costruzione): massimo 10,0 ml in generale; per gli edifici destinati ad attività ricettive l'altezza potrà essere di ml.16,0; per gli edifici destinati ad attività per la logistica delle merci mt. 13,20 e fino a mt. 10,00 di altezza interna, misurata quest'ultima dal piano di carico delle ribalte al filo sottotrave;
- **Distanze**: vedere art. 7;
- **Ip** (rapporto di permeabilità): minimo 20%sf
- **Ia** (indice di densità arborea): 2
- L'applicazione dei parametri Ut e Rc dovrà essere verificata contestualmente all'applicazione degli standards di cui alla successiva lettera D.

D. Standards urbanistici

- per gli insediamenti produttivi la dotazione di aree per attrezzature e servizi non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- per gli insediamenti direzionali e commerciali la dotazione di aree per attrezzature e servizi non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;
- una quota non inferiore al 50% delle aree per standards urbanistici dovrà essere destinata a parcheggio pubblico;
- per gli insediamenti commerciali al dettaglio sono valide e si richiamano le disposizioni di cui al successivo Capo 3 del presente Titolo III.
- la definizione delle aree per standards urbanistici dovrà essere articolata secondo modalità che tengano conto delle connessioni ecologiche presenti sui margini perimetrali dell'area adiacente in corso di trasformazione

E. Disposizioni particolari di inserimento ambientale

- al fine di poter attuare le opportune opere di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzate al corretto inserimento paesaggistico – ambientale del nuovo insediamento produttivo, è prescritta una fascia di almeno 20 ml lungo il perimetro adiacente all'area agricola (adibita a risicoltura) da destinare ad area verde di integrazione paesistico-ambientale ed anche in parte a mitigazione acustica. La progettazione delle opere di integrazione a verde dovranno essere definite attraverso un apposito studio costituente parte integrante del P.I.P. da cui ne dovranno derivare, in ragione delle specifiche caratteristiche dei luoghi oggetto di intervento, opportune modalità per la realizzazione dell'arredo della fascia sopraccitata (modo di messa a dimora di alberature autoctone, scelta delle essenze, ecc.), oltreché una valutazione e progettazione complessiva dell'intero ambito. Inoltre;
- in sede di predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, sono valide le seguenti ulteriori disposizioni, con particolare riferimento alle analisi e conclusioni della specifica relazione di compatibilità ambientale:

- a) lo S.U.E. dovrà essere supportato da indagini e studi specifici idonei a verificare le coerenze da un punto di vista ambientale (LR 40/98 art. 20), viabilistico, d'uso e d'impianto, provvedendo ai problemi di accessibilità e di inserimento dell'area nella trama viaria di rango primario
 - b) il disegno planivolumetrico generale dovrà essere sviluppato secondo criteri che permettano la realizzazione di fasce filtro e/o macchie di compensazione, quale "matrice a trama verde" in stretta connessione con gli elementi presenti a margine dell'area, il tutto in un quadro sistemico di interazioni ecologiche
 - c) dovrà essere mantenuta la funzionalità del sistema irriguo, prevedendone una connessione con eventuali nuovi elementi di progetto, (area di laminazione, nuovi canali di sgrondo, ecc)
 - d) dovranno essere previste modalità esecutive degli edifici che consentano l'utilizzo, in quota significativa, di fonti energetiche alternative
 - e) dovrà essere prevista la valorizzazione e/o la riqualificazione delle strade bianche quali elementi fondamentali per la costruzione di una rete ecologica di connessione, tenuto conto anche che detti tracciati possono subire delle modificazioni dettate da esigenze di pianificazione
 - f) dovrà essere valutata la possibile realizzazione di "tetti verdi", che potranno ricoprire il ruolo di "attrattori ambientali" e permettere un significativo risparmio energetico;
- il P.I.P. dovrà disporre di un "cronoprogramma operativo" che collegando interventi ed infrastrutture consenta un equilibrato sviluppo dell'iniziativa ed una uniformità di realizzazione delle opere sia per quelle principali che per quelle secondarie, nonché quelle di mitigazione, compensazione, ecc.
 - per quanto riguarda la realizzazione dei singoli fabbricati essi dovranno essere progettati con tipologie e materiali di finitura, nonché coloriture che perseguano l'obiettivo di attenuare e mitigare l'emergenza dei nuovi volumi, ricercando comunque tipologie e colorazioni che risultino armonicamente integrante con il contesto paesaggistico ambientale agricolo all'intorno.
 - per gli edifici destinati ad attività per la logistica delle merci sono ammesse maggiori altezze, comunque non superiori a metri 15 complessivamente, esclusivamente in presenza di idonee opere di mitigazione paesaggistica.
 - nella progettazione degli interventi dovranno essere applicati criteri di integrazione nel contesto con particolare riferimento alle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVO-COMMERCIALI-TERZIARI" contenute nel documento della Regione Piemonte "INDIRIZZI PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEGLI INSEDIAMENTI – BUONE PRATICHE PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA" approvato con D.G.R. 22/03/2010 n° 30
 - nel caso siano previsti edifici caratterizzati da facciate a vetrate trasparenti, dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti, quali la marcatura delle vetrate stesse con punti, reticoli, linee, al fine di mitigare il rischio di impatto dell'avifauna con le vetrate stesse.

F. Disposizioni transitorie

- lo S.U.E. dovrà tenere conto, nella disposizione dei lotti, delle infrastrutture e delle aree per servizi, della necessaria successiva integrazione nello S.U.E. dell'area di cui al successivo art. 32 ai fini della concezione unitaria delle due aree.

Art. 32 – Ambito di trasformazione area P.I.P. di nuova previsione

Si premette che la redazione del P.I.P. di nuova previsione e la successiva edificazione nell'ambito areale potrà avvenire successivamente alla stipula dell'accordo di pianificazione/territoriale tra Regione - Province di Vercelli e Novara e Comuni di Casalino, Casalvolone e Borgo Vercelli di cui al procedimento *"Definizione delle Aree Produttive nei Comuni di Casalino, Casalvolone e Borgo Vercelli"*.

Per l'area P.I.P. di nuova previsione valgono le seguenti modalità e prescrizioni attuative:

A. Destinazioni d'uso

- **usi terziari nella percentuale minima del 50% di Sul:** terziario direzionale, terziario commerciale, servizi di interesse collettivo, attività turistico-ricettive, uffici pubblici e privati (funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo), commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio (con le limitazioni di tipologia e compatibilità di cui alla DCC sui criteri ai sensi dell'art. 8 D.Lgs n. 114/98 e DCR n. 59-10831 del 24/03/2006) e all'ingrosso, servizi pubblici, attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e di persone, depositi, locali di ristoro;
- **usi produttivi nella percentuale massima del 50% di Sul:** industrie, laboratori artigianali, uffici connessi alle attività produttive, depositi e magazzini legati alle attività produttive, esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini, laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive, officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari (con eventuali distributori di carburante ed autorimesse), servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione); sono escluse le attività nocive o moleste ai sensi delle vigenti leggi igienico-sanitarie;
- sono inoltre ammesse le **residenze per titolari, custodi o personale dipendente**, nella misura definita dal precedente Art. 10.
- compete all'Autorità comunale, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la verifica del rispetto delle percentuali definite al presente paragrafo, per le quali si precisa che sono riferite alla superficie lorda utile degli insediamenti realizzabili sull'insieme delle aree.

B. Tipi di intervento

- nuovo impianto con S.U.E..

C. Parametri

- **Ut** (indice di utilizzazione territoriale): massimo 0,5 mq/mq;
- **Rc** (rapporto di copertura territoriale): massimo 35% di St
- **H** (altezza della costruzione): massimo 10,0 ml in generale; per gli edifici destinati ad attività ricettive l'altezza potrà essere di ml.16,0; per gli edifici destinati ad attività per la logistica delle merci mt. 13,20 e fino a mt. 10,00 di altezza interna, misurata quest'ultima dal piano di carico delle ribalte al filo sottotrave;
- **Distanze:** vedere art. 7;
- **Ip** (rapporto di permeabilità): minimo 20%sf
- **Ia** (indice di densità arborea): 2
- L'applicazione dei parametri Ut e Rc dovrà essere verificata contestualmente all'applicazione degli standards di cui alla successiva lettera D.

D. Standards urbanistici

- per gli insediamenti produttivi la dotazione di aree per attrezzature e servizi non

- dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- per gli insediamenti direzionali e commerciali la dotazione di aree per attrezzature e servizi non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;
- per gli insediamenti commerciali al dettaglio sono valide e si richiamano le disposizioni di cui al successivo Capo 3 del presente Titolo III.
- la definizione delle aree per standards urbanistici dovrà essere articolata secondo modalità che tengano conto delle successive disposizioni particolari di inserimento ambientale.

E. Disposizioni particolari di inserimento ambientale

- lo S.U.E. dovrà essere supportato da indagini e studi specifici idonei a verificare le coerenze dal punto di vista ambientale, viabilistico, d'uso e d'impianto, provvedendo ai problemi di accessibilità e di inserimento dell'area nella trama viaria di rango primario;
- gli obiettivi di sostenibilità ambientale da perseguire nella progettazione dello S.U.E. sono:
 - a) il potenziamento ecologico strutturale e funzionale delle "aree per servizi";
 - b) aumento della naturalità e bio-diversità con la concentrazione, in macchia di dimensione prevalente, delle aree standard destinate ai servizi e attrezzature per impianti e dei relativi corridoi di connessione con gli ambiti agricoli;
 - c) il P.R.G. individua nell'area della cascina Toppie e del suo intorno, l'occasione di un progetto strategico di valorizzazione ambientale del territorio, anche a valenza sovracomunale;
 - d) aumento della mobilità ciclo-pedonale attraverso un sistema di percorsi qualificati con fasce vegetate al fine della connessione delle cascine di valore storico culturale;
 - e) introduzione di macchie boscate con funzione di regolazione ambientale ed ecologica di tutto il sistema territoriale per la costruzione di un "apparato stabilizzante" (V. "aspetti fisici ed ecosistemici" del PPR);
 - f) mantenimento, qualificazione e potenziamento del livello di naturalità complessivo dato dal sistema delle rogge e dei canali irrigui, mantenendo fisicamente la connessione con la roggia Bolgora
- il P.I.P. dovrà disporre di un "cronoprogramma operativo" che collegando interventi ed infrastrutture consenta un equilibrato sviluppo dell'iniziativa ed una uniformità di realizzazione delle opere sia per quelle principali che per quelle secondarie, nonché quelle di mitigazione, compensazione, ecc.
- per quanto riguarda la realizzazione dei singoli fabbricati essi dovranno essere progettati con tipologie e materiali di finitura, nonché coloriture che perseguano l'obiettivo di attenuare e mitigare l'emergenza dei nuovi volumi, ricercando comunque tipologie e colorazioni che risultino armonicamente integranti con il contesto paesaggistico ambientale agricolo all'intorno.
- per gli edifici destinati ad attività per la logistica delle merci sono ammesse maggiori altezze, comunque non superiori a metri 15 complessivamente, esclusivamente in presenza di idonee opere di mitigazione paesaggistica.
- lo S.U.E. dovrà integrare gli interventi previsti con la pianificazione dell'ambito di cui al precedente art. 31 secondo una concezione progettuale unitaria.
- Nella progettazione degli interventi dovranno essere applicati criteri di integrazione nel contesto con particolare riferimento alle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER GLI

INSEDIAMENTI PRODUTTIVO-COMMERCIALI-TERZIARI" contenute nel documento della Regione Piemonte "INDIRIZZI PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEGLI INSEDIAMENTI – BUONE PRATICHE PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA" approvato con D.G.R. 22/03/2010 n° 30

- nel caso siano previsti edifici caratterizzati da facciate a vetrate trasparenti, dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti, quali la marcatura delle vetrate stesse con punti, reticoli, linee, al fine di mitigare il rischio di impatto dell'avifauna con le vetrate stesse.

Art. 33 – Ambito di trasformazione intercluso tra il perimetro del P.I.P. vigente e lo svincolo della tangenziale nord

Per tale area, che si considera integrativa del P.I.P. vigente, valgono le disposizioni di cui al precedente art. 32; il dimensionamento è fissato in 4.000 mq. di superficie coperta e 4.000 mq. di superficie utile lorda.

La definizione dello strumento urbanistico esecutivo, da adottare con procedura autonoma o contestualmente al S.U.E. di cui al precedente art. 32, dovrà comunque considerare l'intera superficie perimetrata e prevedere le necessarie connessioni con il P.I.P. vigente.

CAPO 3 – DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PRIVATE

Art. 34 – Le zone di insediamento commerciale

Le zone di insediamento commerciale sono disciplinate dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 18/12/2008 di approvazione dei criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs n. 114, anche in riferimento alla LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 modificata con DCR n. 347-42514 in data 23.12.2003 e con DCR n. 59-10831 del 24.03.2006

Art. 35 – Le tipologie di strutture distributive

Ai fini di quanto prevede la DCR n. 563-13414 modificata con DCR n. 347-42514 in data 23.12.2003 e con DCR n. 59-10831 del 24.03.2006., lo sviluppo della rete distributiva è limitata alle tipologie di strutture distributive determinate nella deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dei criteri di cui all'art. 8 del D. Lgs. 114/98 ed espressamente indicate nella tabella di compatibilità ivi contenuta.

Art. 36 – Dotazioni di aree per standards urbanistici e parcheggi

Tutti gli esercizi commerciali devono soddisfare, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero insediamento:

- a. la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico per parcheggi ed altre attrezzature prevista all'art. 21, primo comma, numero 3 della legge regionale 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni;
- b. la dotazione minima di aree private per parcheggi nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Per gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà inoltre essere effettuato il calcolo del fabbisogno totale di aree per parcheggi secondo i parametri della seguente tabella A, applicati alla sola superficie di vendita; la quantità di area così determinata sarà reperita:

- per il 50% su area pubblica o di uso pubblico; tale superficie si sovrappone a quella determinata come al punto uno del comma precedente;
- per il 50% su area privata; tale superficie si sovrappone a quella determinata come al punto due del comma precedente;

TABELLA A (secondo comma art. 7 D.C.R.)		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTT. DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2	400 - 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SE 2	401 - 900	$N = 0,045 \times S$
M-CC	151 - 1500	$NCC = N + N' (**)$
(**) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie strutture di vendita presenti nel centro commerciale; N' è uguale a $0,12 \times S'$ dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale		

Il coefficiente di trasformazione in superficie di ciascun posto – parcheggio, comprensivo della viabilità interna e di accesso, è pari a 26 mq. nel caso di parcheggi al piano di campagna, e di 28 mq. nel caso di parcheggi nella struttura dell'edificio o in apposite strutture pluripiano; i singoli posti auto non possono avere accesso diretto dalla viabilità pubblica esistente.

Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti ed aree a parcheggio è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio delle autorizzazioni e concessioni edilizie.

Art. 37 – Disciplina per il rilascio delle autorizzazioni

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della più volte citata DCR i permessi di costruire ed i titoli autorizzativi edilizi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

CAPO 4 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI A DESTINAZIONE AGRICOLO – AMBIENTALE

Art. 38 – Norme comuni

Sono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole, sia a scopo produttivo sia a scopo di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico.

Negli ambiti a destinazione agricolo – ambientale, comprendenti tutto il territorio non diversamente classificato, trovano principalmente applicazione i disposti dell'art. 25 della legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii.

Per tale ambito il P.R.G. persegue obiettivi:

- di incentivazione delle pratiche agricole ambientalmente compatibili;
- di conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di miglioramento dello stesso, con particolare attenzione alla maglia fondiaria;
- di sviluppo dell'agriturismo;
- di conservazione delle colture proprie dell'identità dei luoghi;
- di corretta manutenzione mediante tagli curativi, ripuliture e azioni di rinnovazione

naturale, con conversione da ceduo a fustaia e progressiva riduzione od eliminazione delle specie infestanti;

- indirizzare ogni intervento edilizio su fabbricati esistenti e di nuova costruzione nel rispetto dei caratteri edilizi tradizionali, o utilizzando tecniche costruttive che agevolino l'inserimento dei fabbricati nel circostante paesaggio rurale;
- tutela dei corsi d'acqua.

A. Destinazioni d'uso

- tutte quelle indicate al precedente art. 11, con le precisazioni ed eccezioni di cui ai successivi punti;
- il P.R.G. acquisisce come norma il "REGOLAMENTO SPECIALE PER LA COLTIVAZIONE DEL RISO" operante nella Provincia di Vercelli, con particolare riferimento alla delimitazione della zona di rispetto entro la quale non è permessa la coltivazione del riso.

B. Tipi di intervento

- in generale: MO – MS – RC – RE – RS – RR_RE – AM_NC – NC
- nei soli casi espressamente previsti: RU – MD_a – MD_b
- a meno di comprovate esigenze tradotte in forma di piano di sviluppo aziendale, gli interventi edilizi debbono privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

C. Parametri

- in generale
 - Dc (distanza della costruzione dal confine della proprietà): minimo 10,0 ml
 - D (distanza tra le costruzioni): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml
 - Ds (distanza della costruzione dal confine stradale): minimo 10,00 ml da strade sia esistenti che di nuova previsione
- per gli edifici e le attrezzature di servizio alle attività agricole:
 - Rc (rapporto di copertura): massimo 1% della superficie complessiva degli appezzamenti componenti l'azienda;
 - H (altezza della costruzione): massimo 9,00 ml, in generale;
- per le abitazioni rurali:
 - Uf (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,0067 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura fondiario): massimo 10%
 - H (altezza della costruzione): massimo 7,00 ml per non più di due piani fuori terra
 - Ip (rapporto di permeabilità): minimo 40%sf
 - il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti ovunque ubicati; per il calcolo del volume è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di Km. 10, con un limite di volume per la superficie utile residenziale (Sul) di mq. 500.

D. Disposizioni particolari

- la costruzione di nuovi capannoni ed edifici rurali è unicamente ammessa laddove non esistano strutture dismesse utilizzabili all'uopo e attraverso un coerente inserimento planimetrico volto a valorizzare il contesto e le preesistenze;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato:
 - alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento

della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- da certificazione che attesti le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa;
- non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli finalizzati a mettere in efficienza le sistemazioni idraulico-agrarie; tali movimentazioni sono soggette a titolo autorizzativo;
- sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano;
- non sono consentite modifiche sostanziali delle strade vicinali e interpoderali, o l'asfaltatura delle stesse;
- nel territorio agricolo di corona del centro abitato, fascia prevalentemente delimitata dall'intreccio del sistema delle grandi vie di comunicazione e individuata dal P.R.G. con apposita grafia, gli interventi di trasformazione del territorio sono subordinati a particolare norma di salvaguardia ambientale come da successivo art. 51;
- il PRG riporta le cascine riconosciute come "Beni culturali storico-architettonici rurali" per le quali si applicano i disposti del successivo art. 47.
- nuove attività zootecniche e nuovi impianti di trattamento del riso potranno essere localizzati nelle aree di cui al presente articolo (ma escluse quelle di cui al successivo articolo 47) alle seguenti condizioni:
 - 1) che non esistano residenze rurali, ad eccezione di quelle del conduttore, per un raggio di 100 metri per le aree sottovento ai venti dominanti;
 - 2) che distino non meno di 200 m dal limite delle aree urbanizzate ed urbanizzande.

Art. 39 – Edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricolo – ambientale, non adibiti ad usi agricoli

Il P.R.G. consente il mantenimento degli edifici preesistenti negli ambiti a destinazione agricolo – ambientale e non adibiti ad usi agricoli; si distinguono i seguenti casi:

- a) edifici destinati ad usi non agricoli alla data di adozione del P.R.G.;
- b) edifici in stato di abbandono, già in uso ad aziende agricole cessate, ed edifici in uso ad aziende agricole che cessano l'attività nel corso di validità del P.R.G.

A. Destinazioni d'uso

- per gli edifici di cui alla lettera a) è consentito il mantenimento della destinazione in atto al momento della adozione del progetto preliminare di P.R.G., nonché la riconversione ad usi agricoli;
- per gli edifici di cui alla lettera b), è consentito il mutamento di destinazione ad usi residenziali e compatibili con la residenza, usi artigianali con l'esclusione dell'artigianato di produzione, usi terziari limitatamente alla produzione e fornitura di servizi, cultura e tempo libero, attività ricettive, pubblici esercizi, esercizio della libera professione.

B. Tipi di intervento

- MO – MS – RC – RE – RS – RR_RE – AM_NC – MD_b

C. Parametri

- **Uf** (indice di utilizzazione fondiario): pari all'esistente incrementato del 5% con un massimo di 50 mq;
- **Rc**(rapporto di copertura fondiario): pari all'esistente incrementato del 5% con un massimo di 50 mq;
- **H** (altezza della costruzione): pari alla H massima preesistente incrementata del 5% con un massimo di 0,50 m;
- **Distanze**: vedere art. 7;
- **Ip**(rapporto di permeabilità): minimo 30%sf

D. Disposizioni particolari

- il titolo abilitativo per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso avrà carattere oneroso con l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione determinati con Delibera di C.C. e relativi alla nuova destinazione d'uso
- possono essere oggetto di intervento di recupero gli edifici accatastati o autorizzati ed indicati nelle planimetrie di P.R.G.; nel caso di edifici diroccati è ammessa la ricostruzione secondo l'ingombro planimetrico definito sulle cartografie catastali o rilevabili in sito;
- in ogni caso il recupero di edifici rurali deve avvenire con la ripetizione delle forme e l'impiego dei materiali originari.
- sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente del tipo "a giorno" e di altezza massima di 2,00 ml;
- sono ammessi limitati movimenti di terra esclusivamente per necessari adeguamenti dell'andamento del suolo e per realizzare strade o accessi.

Art. 40 – Edifici adibiti ad usi agricoli, esistenti negli ambiti residenziali

Il P.R.G. consente il mantenimento degli edifici adibiti ad usi agricoli esistenti negli ambiti a destinazione residenziale e la prosecuzione della attività agricola fino alla cessazione dell'azienda.

Per tale caso si applicano le seguenti norme

A. Destinazione d'uso

- Proprie dell'ambito

B. Tipi di intervento

- MO – MS – RC – RE – RS – RR_RE – AM_NC

C. Parametri

- si applicano i parametri definiti all'art. 38 con le seguenti eccezioni:
 - **Rc**(rapporto di copertura fondiario): massimo 50% della superficie fondiaria del lotto
 - **Dc** (distanza della costruzione dal confine della proprietà): pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,0;
 - **D** (distanza tra le costruzioni): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,0.
 - **Ip**(rapporto di permeabilità): minimo 20%sf

D. Disposizioni particolari

- la realizzazione di costruzioni al servizio dell'agricoltura (con esclusione di stalle e silos) è ammessa alla condizione che l'intervento sia soggetto all'atto d'impegno di cui al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 ss.mm.ii., che vengano usate forme e materiali conformi alla tradizione costruttiva locale e che vengano adottate tecniche

esecutive contro i rumori e le molestie, pena il diniego della agibilità.

- successivamente alla cessazione della attività gli edifici potranno essere riconvertiti, nell'arco di validità del presente P.R.G., ad uso residenziale per una Sul non superiore al 50% di quella esistente; l'intervento di riconversione è sempre del tipo MD_b, soggetto a titolo autorizzativo oneroso con l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione determinati con Delibera di C.C. e relativi alla nuova destinazione d'uso; l'intervento di riconversione potrà avvenire anche attraverso intervento del tipo RU, nel qual caso è soggetto a S.U.E. convenzionato.

Art. 41 – Verde privato ed orti urbani

Si tratta di aree all'interno o ai margini del centro abitato dedicate alla coltivazione di orti urbani.

In tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di piccoli manufatti in legno destinati al ricovero di attrezzi necessari alla gestione delle coltivazioni orticole, di superficie coperta non superiore al 10% dell'appezzamento e comunque contenuta in non più di 5,00 mq e di altezza non superiore a ml 2,20; è escluso l'utilizzo di materiali plastici od ecologicamente non compatibili.

Gli orti urbani potranno insistere anche su aree pubbliche destinate a verde; esse saranno assegnate in convenzione a privati che ne facciano richiesta, sulla base di apposito regolamento comunale.

CAPO 5 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI NORMATIVI DI INTERESSE GENERALE

Art. 42 – I servizi di uso collettivo

Tale ambito riguarda tutte le aree e gli immobili, esistenti e di nuova previsione, destinati a servizi pubblici e o di uso pubblico riconducibili alle specifiche di cui all'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii:

- attrezzature di interesse collettivo a carattere socio – assistenziale, sanitario, amministrativo, culturale;
- parchi, giardini, piazze;
- luoghi per lo sport e il tempo libero;
- edifici per l'istruzione e la formazione;
- edifici di culto;
- parcheggi.

La classificazione non è limitata alle attrezzature di proprietà comunale, ma è estesa anche a quelle di proprietà di enti diversi, purché competenti per legge a fornire un dato servizio, ed a quelle di proprietà privata purché regolate da apposita convenzione, registrata e trascritta, che garantisca l'uso pubblico.

Gli interventi sono, di norma, attuati come opera della pubblica amministrazione secondo le disposizioni normative vigenti; possono inoltre essere attuati da parte dei privati, a scomputo della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

L'esecuzione degli interventi da parte dei privati è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale deve essere previsti, tra l'altro, i seguenti obblighi:

- di avvalersi di imprese in regola con i versamenti contributivi e idonee alla categoria ed importo dell'opera da eseguire, **scelte con procedura di evidenza pubblica nei casi previsti dalla normativa vigente;**
- di assolvere gli impegni relativi alla sicurezza dei cantieri (D. L.vo 494/96 e ss.mm.ii.);
- di produrre i progetti esecutivi delle opere prima dell'inizio dei lavori e i piani "come

costruito" alla fine dei lavori e prima del collaudo.

- di far dirigere i lavori da professionisti abilitati alla categoria ed importanza delle opere da eseguire.

La normativa applicabile nelle aree per servizi sarà conformata ad esigenze proprie di ogni tipo di attrezzatura specifica; per gli interventi che comportano la realizzazione di edifici i parametri di riferimento sono quelli previsti dal P.R.G. per le aree di completamento di cui al precedente art. 24; per quanto riguarda i parcheggi dovrà essere garantito un indice di permeabilità (**Ip**) non inferiore al 50% ed un indice di densità arborea (**Ia**) non inferiore a 2.

Art. 43 - Gli impianti tecnologici

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, a serbatoi e pozzi, ad impianti tecnici eseguiti da enti appositamente preposti (ENEL, TELECOM, ecc.).

Il P.R.G. individua le aree esistenti e previste, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti, fatto salvo comprovate esigenze tecniche relative all'impianto da realizzare.

La normativa applicabile sarà conformata ad esigenze proprie di ogni tipo di attrezzatura specifica; i parametri edilizi da applicare saranno quelli dell'area entro cui sarà localizzato l'impianto.

Non è consentita la trivellazione di pozzi per la captazione di acque da destinare al consumo umano a una distanza inferiore ai ml. 200 dai limiti delle zone destinate alla edificazione o da impianti agricoli esistenti.

Art. 44 - Le attrezzature della mobilità

In tale ambito sono comprese sia le strade esistenti sia le strade di nuova previsione; la classificazione e la normativa applicata deriva da:

- Nuovo codice della strada (D. Leg.vo 30.4.1992, n. 282 e ss.mm.ii.) e relativo regolamento di attuazione per quanto riguarda le fasce di rispetto;
- D.M 5.11.2001 e ss.mm.ii. per quanto riguarda la classificazione tecnica e la progettazione e l'esecuzione delle strade di nuova previsione e, ove possibile, dell'adeguamento di quelle esistenti.

Il tracciato delle nuove strade indicato sulle tavole grafiche del P.R.G.C., esteso a 10 ml per ogni lato quale fascia di salvaguardia, è vincolante fino alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera; le modifiche di tracciato, comunque entro tale fascia, conseguenti a progetti attuativi dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe eventualmente non più interessate dalla previsione stradale.

Il P.R.G. individua le aree occupate da linee ferroviarie e dalle attrezzature connesse, per le quali valgono le disposizioni contenute nel D.P.R. 11.7.1980, n.753.

TITOLO IV. NORME DI TUTELA DEL TERRITORIO, DELL'AMBIENTE, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

Art. 45 – Definizioni

Ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio dovrà, comunque, rispettare i vincoli di legge o di PRG eventualmente presenti nell'area di intervento.

Per vincoli si intendono le limitazioni che inibiscono o condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico – ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari disposizioni legislative, e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

CAPO 1 – VINCOLI DI TUTELA ARCHITETTONICO – AMBIENTALE

Art. 46 – Il nucleo di antica formazione e il centro abitato

Il P.R.G. delimita il "Nucleo di Antica Formazione (NAF)"; entro la perimetrazione del NAF il P.R.G. persegue gli obiettivi di:

- tutelare l'integrità dell'impianto urbano mantenendo e valorizzando il reticolo viario, gli spazi verdi quali parchi e giardini, gli spazi aperti quali le piazze e gli slarghi, le tipologie edilizie ricorrenti e gli elementi architettonici di dettaglio, quali i materiali di costruzione e finitura, che caratterizzano i centri storici;
- mantenere, ricostruire e valorizzare il rapporto tra il centro storico ed il contesto ambientale e paesistico in cui questo si trova inserito;
- conservare e valorizzare il sistema delle vie e piazze mantenendo il disegno che definisce l'impianto originario e mantenendo o ripristinando i selciati con i materiali originari o tradizionali;
- tutelare i canali irrigui ed i corsi d'acqua naturali mantenendone i tracciati e le caratteristiche;
- ricercare l'inserimento di parcheggi pubblici, anche come azione di qualificazione della struttura commerciale tradizionale;
- conservare gli spazi a verde pubblico o privato e i filari alberati formulando direttive per la loro manutenzione o trasformazione con riferimento alle tecniche e alle specie da adottare;
- mantenere le tipologie edilizie ed i materiali costruttivi tradizionali;
- mantenere e ripristinare i colori originari o tradizionali degli edifici;
- mantenere la conformazione storica degli isolati;

All'interno del NAF gli interventi previsti dal precedente art. 23, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica (RU) sono consentiti in attuazione diretta solo qualora garantiscano il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è fatto obbligo di conservare gli aspetti morfologici, i riferimenti essenziali alla sagoma originaria dell'edificio, i rapporti ed i criteri compatibili dei volumi costituenti l'edificio, la pendenza delle coperture;
- gli interventi devono tendere a recuperare i caratteri originari degli edifici e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi;
- la realizzazione di autorimesse è consentita ai piani terreni degli edifici alla condizione che le relative aperture non siano realizzate direttamente nelle strade pubbliche e che la loro formazione non alteri le caratteristiche morfologiche dell'edificio se non per la costruzione di un portone in legno di chiusura;
- la realizzazione o la chiusura delle aperture esterne, laddove consentita, deve tenere

- conto di principi di regolarità compositiva e di allineamento propri degli edifici originari;
- gli interventi devono utilizzare materiali e colorazione il più possibile analoghi a quelli originari o con essi compatibili anche in riferimento ad appositi repertori depositati presso l'U.T.C.;
- i progetti degli interventi dovranno documentare in modo esauriente, sia attraverso rilievo diretto sia attraverso documentazione fotografica completa, lo stato di fatto; il rilievo sarà esteso ad un intorno significativo idoneo a contestualizzare l'area di intervento.

All'interno del NAF gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono ammessi previa presentazione ed approvazione di piani di recupero (P.d.R.) siano essi individuati graficamente dal PRG oppure formati a norma del precedente art. 23 – disposizioni particolari; tali piani sono subordinati ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/1977, al parere vincolante della commissione locale per il paesaggio prevista dall'articolo 4 della L.R. 1 dicembre 2008, n. 32 e ss.mm.ii. (fino alla costituzione di tale commissione il parere è espresso dalla commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali); dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- non sono derogabili le norme di tutela individuate nella tavola di piano PD.5 e definite nel successivo comma del presente articolo;
- le nuove edificazioni non potranno assumere il carattere tipologico dell'edificio isolato (dei tipi della cosiddetta "villetta" o "condominio") salvo che in aree non visibili dagli spazi pubblici.

La tavola PD.5 del P.R.G. individua, indipendentemente dalla perimetrazione del NAF, sia gli edifici vincolati per legge, sia gli edifici cospicui per morfologia architettonica da conservare, sia gli elementi costitutivi del tessuto fondamentale (cortine e allineamenti) soggetti a normativa conservativa o di riordino; valgono le seguenti definizioni e norme:

A. complesso monumentale del Castello Bulgaro

- comprende tutti gli edifici e le aree inclusi nel perimetro delle mura originarie; ogni intervento, compresi quelli sugli spazi esterni e sugli elementi accessori degli edifici è soggetto a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza; gli interventi di trasformazione edilizia nell'isolato frontistante sono subordinati a piano di recupero finalizzato alla salvaguardia della conformazione dello spazio urbano;

B. edifici vincolati per legge

- comprende gli edifici di proprietà di enti pubblici e assimilati costruiti da oltre 50 anni; per tali edifici sono prescritti tipi di intervento di carattere conservativo così come disciplinati dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.

C. edifici cospicui per morfologia ed architettura

- da tutelare con interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni;
 - a) interventi ammessi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione;
 - obbligatoria rimozione e/o demolizione di elementi deturpanti;
 - associazioni degli interventi predetti;
 - b) vincoli, limitazioni, parametri:

- negli interventi di ristrutturazione e di risanamento conservativo, vanno perseguiti obiettivi di riqualificazione delle facciate con eliminazione di superfetazioni ed arredi o rivestimenti in contrasto ambientale;
- sono ammesse limitate demolizioni parziali di singoli elementi strutturali con il controllo dell'ufficio tecnico comunale;
- sono ammessi ampliamenti (nel rispetto delle norme relative all'applicazione dell'indice fondiario limite) unicamente se finalizzati al recupero di superfici o volumi accessori preesistenti, o di sottotetti con caratteristiche di altezza e illuminazione tali da poter essere resi abitabili senza opere di sopralzo;

D. cortine cospicue dello spazio urbano

- da tutelare con interventi di restauro e riqualificazione;
 - a) interventi ammessi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione, con esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione;
 - ampliamento
 - associazioni degli interventi predetti;
 - b) vincoli, limitazioni, parametri:
 - negli interventi di ristrutturazione e di risanamento conservativo, vanno perseguiti obiettivi di riqualificazione delle facciate con eliminazione di superfetazioni ed arredi o rivestimenti in contrasto ambientale;
 - sono consentite demolizioni parziali di elementi degradati purchè nel rispetto di allineamenti ed altezze dei corpi di fabbrica esistenti; tali interventi saranno ammessi solo in presenza di precise garanzie tecniche ed economiche (fideiussione) relative alla conservazione della cortina come elemento fisico; le facciate dovranno attenersi a criteri compositivi ed a materiali consoni all'ambiente;
 - nei casi di ampliamento, associato o meno ad altri tipi di intervento, e nel rispetto delle norme relative all'applicazione dell'indice fondiario limite, l'ampliamento stesso non potrà interessare le cortine vincolate; eventuali sopraelevazioni sono consentite esclusivamente se non visibili da strade e spazi pubblici nel raggio di 200 metri.

E. allineamenti cospicui dello spazio urbano

- da tutelare con interventi di riqualificazione e ristrutturazione con prescrizioni;
 - a) interventi ammessi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione;
 - demolizione con ricostruzione nell'accezione di cui al DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d e quindi nel rispetto della sagoma planivolumetrica originale;
 - ampliamento;
 - associazioni degli interventi predetti;
 - b) vincoli, limitazioni, parametri:
 - in caso di interventi di tipo conservativo vanno perseguiti obiettivi di riqualificazione delle facciate con eliminazione di superfetazioni, arredi o rivestimenti in contrasto ambientale;
 - nei casi di demolizione e ricostruzione vanno rispettati gli allineamenti

espressamente indicati in cartografia le facciate dovranno attenersi a criteri compositivi ed a materiali consoni all'ambiente;

- nei casi di ampliamento, associato o meno ad altri tipi di intervento e nel rispetto delle norme relative alla applicazione dell'indice limite, l'ampliamento dovrà rispettare gli allineamenti preesistenti e criteri compositivi consoni all'ambiente.

All'interno del perimetro del NAF si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 52 in materia di salvaguardia dei siti di interesse archeologico.

Art. 47 – Beni culturali storico – architettonici rurali

Il PRG riporta le cascine riconosciute come “Beni culturali storico-architettonici rurali”; fatte salve norme già vigenti e procedure derivanti da vincoli di legge esistenti, gli interventi edilizi sulle cascine individuate a norma del presente articolo, rispetteranno i seguenti criteri:

- a) gli interventi prioritari per le residenze rurali e gli edifici al servizio dell'attività agricola esistenti sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento limitato alla superficie necessaria al miglioramento o adeguamento degli impianti igienico sanitari; pertanto, le residenze rurali e gli edifici a servizio dell'attività agricola sono prioritariamente da ricavare attraverso il riuso degli edifici e dei rustici esistenti, abbandonati o dismessi;
- b) gli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso in funzione dello svolgimento dell'attività agricola sono da realizzare nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie ed i materiali edilizi tradizionali;
- c) le residenze rurali di nuova costruzione, nel rispetto di quanto previsto dal comma 3, articolo 25, della L.R. 5.12.1977, n. 56, sono realizzate con caratteristiche architettoniche e tipologiche analoghe a quelle originarie o tradizionali e prioritariamente poste in adiacenza agli edifici esistenti o comunque in modo tale da costituire elementi di completamento o riorganizzazione dell'impianto storico;
- d) gli edifici al servizio dell'attività agricola di nuova costruzione, proposti a seguito della comprovata necessità ed in funzione alle esigenze di conduzione dei fondi, sono realizzati con caratteristiche architettoniche e tipologiche analoghe a quelle originarie o tradizionali, prioritariamente posti in adiacenza agli edifici esistenti o comunque in modo tale da costituire elementi di completamento o riorganizzazione dell'impianto storico;
- e) le modifiche di destinazione d'uso degli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dal comma 10, articolo 25, della L.R. 5.12.1977, n. 56, sono prioritariamente finalizzate a fini agrituristici, per la realizzazione di spazi pubblici ad uso didattico, culturale, ricreativo, o per la realizzazione di strutture di ospitalità temporanea o di ristoro. I Comuni, in sede di redazione dei propri strumenti urbanistici, potranno valutare la compatibilità con altre destinazioni purchè funzionali al mantenimento ed alla salvaguardia del manufatto edilizio;
- f) gli interventi sugli edifici esistenti sono finalizzati alla conservazione degli elementi morfologici e strutturali e degli elementi decorativi degli edifici.

CAPO 2 – VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA

Art. 48 – Fasce fluviali

Per il Fiume Sesia le fasce di rispetto sono regolate dalle fasce fluviali del P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – legge 183/89 art. 17 comma 6 ter – approvato con DPCM in data 24.05.2001, pubblicato sulla GU n. 166 del 19.7.2001) che disciplinano le attività consentite o vietate nelle aree incluse nelle fasce A, B, C:

- 1) fascia A; sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi punti;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

2) fascia B; sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3) fascia C; è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) deve essere esclusa la previsione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri;
- b) è fatto divieto di realizzare piani interrati;
- c) il primo piano utile degli edifici dovrà essere posto ad una quota non inferiore a quella del piano della strada di riferimento (statale per la parte Sud - Ovest);
- d) gli impianti dovranno essere collocati ad una quota non inferiore a quella del piano della strada di riferimento (statale per la parte Sud - Ovest);
- e) negli ambiti territoriali in fascia C situati a tergo del limite B di progetto è prescritta l'applicazione delle norme P.A.I. relative alla fascia B sino alla realizzazione delle opere, ovvero sino al successivo adeguamento dello Strumento Urbanistico (cfr. art. 11 della Delibera di adozione del P.A.I.). Sono comunque fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni contenute nella Carta di Sintesi e nelle norme geologiche.

Sono fatte salve le prescrizioni del Titolo II del P.A.I. se più restrittive. Si intende di seguito richiamato quanto dettato dal 7° comma dell'art. 18 delle N.d.A. del P.A.I.

Ferme restando le prescrizioni del PAI per quanto non attiene la tutela del paesaggio, all'interno della fascia A, coincidente con le "Fasce fluviali interne" di cui all'art. 14 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) deve essere conservata la vegetazione arbustiva ed arborea di tipo igrofilo e i lembi di bosco planiziale;
- b) la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico.

Art. 49 – Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG 01 relazione geologico – tecnica.

A. Classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento.

In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni.

B. Classe III:

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, sono tali da impedirne l'utilizzo richiedendo la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

a) Classe IIIa:

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della LR 56/77.

Rientrano in questa classe anche le fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori, dei canali di derivazione e dei laghi naturali e/o artificiali, anche se non individuate graficamente nelle tavole di del PRGC., nelle quali è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente e/o possa modificare in qualsiasi modo l'andamento attuale del corso d'acqua stesso.

Per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori, nell'ambito del centro abitato, si ritiene di attribuire una classificazione che consenta modificazioni di destinazione d'uso del patrimonio edificato esistente, a condizione che l'eventuale aumento del carico antropico di tipo residenziale venga distribuito nei piani superiori al piano terreno. Per modificazioni della destinazione d'uso diversa dalla precedente, è ammesso il riuso in coerenza alle disposizioni urbanistiche.

b) Classe IIIb1:

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio, sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico. In queste aree, in attesa che vengano realizzati gli interventi di riassetto, non saranno ammessi aumenti apprezzabili del carico antropico.

c) Classe IIIb2:

Porzioni di territorio edificate rientranti nelle previsioni del PRGC vigente. Su queste porzioni del territorio comunale, verificata la compatibilità idrogeologica delle previsioni a norma dell'Art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico,

l'edificabilità è ammessa prevedendo la realizzazione di accorgimenti che consentano di mitigare il rischio potenziale cui sono sottoposte. Trattasi di aree potenzialmente soggette a fenomeni di alluvionamenti da parte di acque dotate di bassa energia e con tiranti idrici non superiori al metro.

d) Classe IIb3:

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edificato esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Sino alla realizzazione degli interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

C. Prescrizioni

Sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/Lap e delle disposizioni vigenti (R. D. 523/1904, Art. 41 D. Lgs. 152/1999, Art. 18 e Art. 21 Norme Attuazione P. A. I.), devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

- a. per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme sulle costruzioni emanate dal Ministero competente (S.O. della G.U. n° 222 del 23.09.2005);
- b. è fatto divieto assoluto di intubamento dei corsi d'acqua di qualsiasi tipo, demaniali e non demaniali: le opere di attraversamento di strade principali, minori e/o vicinali, dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geoidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale;
- c. è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
- d. tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, etc.), dovranno essere progettati considerando un franco non inferiore a 50 cm rispetto al livello di massima altezza dell'acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con $Tr = 200$ anni;
- e. deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
- f. recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia, fatte salve le limitazioni di legge e previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica competente;
- g. deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto idraulico esistenti, o di nuova realizzazione, e la pulizia sistematica dai detriti e dalla vegetazione infestante dell'alveo dei corsi d'acqua che interessano aree antropiche: inoltre, quando necessario, deve essere effettuato il disalveo dei tronchi al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento; in particolare le opportune verifiche sullo stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati;
- h. nelle aree ricomprese nella Classe II della Carta di Sintesi, la costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa a condizione che, comunque, si provveda ad adeguate misure di impermeabilizzazione delle stesse. Il primo piano utile degli edifici dovrà

essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento;

- i. nelle aree ricomprese nella Classe IIIa della Carta di Sintesi, sono ammessi esclusivamente interventi infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili.
- j. nelle aree ricomprese nella Classe IIIb1 della Carta di Sintesi, sono consentiti interventi ed opere a servizio delle attività agricole che non comportino apprezzabile aumento del carico antropico.
- k. nelle aree ricomprese nella Classe IIIb2 della Carta di Sintesi, è ammessa l'edificabilità, secondo le previsioni del PRGC attualmente vigente, a condizione che il primo piano utile delle nuove costruzioni sia realizzato ad una quota maggiore di 1,00 m rispetto alla quota del piano campagna naturale. Comunque, le nuove edificazioni, dovranno essere realizzate ad una quota maggiore di 0,50 m rispetto alla quota del piano della Strada Statale n°11. In queste aree, inoltre, è fatto divieto di realizzare parti interrato e/o seminterrate nelle nuove costruzioni.
- l. nelle aree ricomprese nella Classe IIIb3 della Carta di Sintesi sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti; l'innalzamento del primo piano utile degli edifici dovrà essere condizionato ad uno studio specifico, da predisporre in fase di progettazione esecutiva, che ne stabilisca puntualmente l'entità, in accordo con le norme di piano e verifichi che esso non vada a pregiudicare la fruibilità delle aree circostanti; dovrà inoltre essere predisposta una adeguata rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche afferenti al singolo lotto. vedere modifiche ex officio var. 4
- m. per le captazioni idropotabili, ci si atterrà alle prescrizioni di cui al successivo art. 20.4.

CAPO 3 – NORME A TUTELA DI BENI AMBIENTALI, NATURALISTICI E CULTURALI

Art. 50 – Corsi d'acqua

Si intendono compresi in questa categoria di beni, i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali) che possono assolvere anche la funzione di corridoi ecologici; l'ambito di tutela minimo coincide con le fasce di rispetto definite nelle tavole di P.R.G. ed è comunque determinato dalle caratteristiche idro – geomorfologiche del corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi **e previo specifico studio sull'eco-sistema fluviale**; si intendono inoltre richiamate le disposizioni di cui all'art. 29 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

In questi ambiti è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi, con esclusione di interventi di rinaturazione; sono, in particolare, vietati i seguenti interventi:

- a. nuova edificazione anche puntuale;
- b. discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- c. attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica;
- d. opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) non effettuate sulla base di appositi studi di impatto.

Nella progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali e di regimazione idraulica si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica; al riguardo costituisce utile riferimento tecnico la pubblicazione "Interventi di sistemazione del territorio con tecniche di Ingegneria Naturalistica" edito dalla Regione Piemonte (Direzione tutela e risanamento ambientale, programmazione gestione rifiuti e Direzione opere pubbliche).

Art. 51 – Il territorio agricolo di corona del centro abitato

Essa è individuata, in conformità agli indirizzi del PTCP, al fine di creare una cintura verde, con funzioni di riequilibrio ambientale e di transizione tra il territorio agricolo esterno e le zone per usi urbani identificate dal P.R.G.

In tale ambito il P.R.G. persegue obiettivi di:

- salvaguardia degli elementi vegetali presenti e mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, soprattutto in occasione della trasformazione delle aree agricole, contermini alle zone urbanizzate, in aree destinate ad usi insediativi, commerciali, produttivi o a servizi;
- disincentivo alla previsione di nuovi impianti isolati estranei all'agricoltura in ambito rurale al fine di limitare il consumo di suolo agricolo e la sua compromissione;
- promozione della diversificazione delle aree agricole attraverso l'impianto di filari e siepi alberate;
- promozione di ogni altra utile azione per la riduzione dell'impatto ambientale dell'agricoltura secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

La realizzazione di costruzioni al servizio dell'agricoltura (con esclusione delle stalle e di impianti zootecnici) è ammessa alle seguenti condizioni, in aggiunta a quelle previste al precedente Titolo III, Capo 4:

- devono essere usate forme e materiali conformi alla tradizione costruttiva locale e adottate tecniche esecutive contro i rumori e le molestie, pena il diniego della agibilità;
- intorno alla costruzione deve essere realizzato un filare continuo piantumato con essenze di alto fusto autoctone;
- l'asservimento di terreni compresi in tale ambito ai fini della realizzazione di costruzioni anche se ubicati all'esterno di essi, comporta la realizzazione di filari continui piantumati con essenze di alto fusto autoctone nella misura di un albero per ogni 1000 mq asserviti;
- le recinzioni potranno essere esclusivamente del tipo a staccionata o rete metallica con incorporata siepe.

In merito all'alterazione dell'habitat caratteristico di *Marsilea quadrifolia* (specie inserita negli all. II e IV della Dir. 92/43/CEE) vanno applicate le seguenti misure di protezione:

- **mantenere le pratiche tradizionali della risaia a basso impatto cercando di prolungare la presenza d'acqua in alcune aree marginali di risaia;**
- **ridurre l'immissione di diserbanti per evitare la eutrofizzazione (accumulo di sostanze organiche);**
- **ampliare le zone cuscinetto tra una stanza e l'altra;**
- **preservare habitat favorevoli negli stagni, nei corsi d'acqua e/o in alcune stanze di risaia;**
- **decespugliare, adottare accorgimenti colturali per liberare durevolmente le rive, in quanto la specie non sopravvive in zone d'ombra, creare e ripristinare biotopi liberi nelle zone rivierasche;**
- **eseguire verifiche in loco;**
- **effettuare un monitoraggio dell'efficacia delle misure adottate.**

Art. 52 – Siti di interesse archeologico

Nelle zone ed ambiti cartograficamente indicati sulle tavole del P.R.G. ogni intervento di trasformazione del suolo (eccettuata la normale aratura dello strato colturale dei terreni

coltivati) con opere che possano alterare le condizioni del substrato è subordinato a progetto che dovrà essere presentato alla competente SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI per il parere di competenza; in caso di parere favorevole l'esecuzione delle opere è subordinata a formale accettazione delle prescrizioni della Soprintendenza stessa.

Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano inoltre all'interno del perimetro del NAF.

Art. 52 bis – Beni gravati da usi civici

L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16 giugno 1927, n.1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26 febbraio 1928, n. 332; nella Regione Piemonte valgono inoltre le specificazioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 20/PRE-PT del 30 dicembre 1991 e la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 3/FOP del 04 marzo 1997.

Pertanto i Comuni non possono, senza l'autorizzazione della Regione, alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre di uso civico; gli atti di compravendita o di permuta ed i provvedimenti inerenti l'uso di dette terre, rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione, sono inficiati da nullità assoluta.

La destinazione urbanistica prevista dagli strumenti di pianificazione non può operare finché il bene non sia stato sdemanializzato, ovvero ne sia stato autorizzato il mutamento di destinazione.

Sui beni gravati da usi civici sono inoltre operanti le direttive di cui all'art. 33 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, finalizzate a mantenere le caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.

I beni gravati da usi civici non sono individuati nella cartografia del P.R.G., ma sono presenti nelle seguenti "regioni" del territorio agricolo: Baraggia, Murazza, Salvasina, Osteglio, Scavallino o Mangard, identificabili dai corrispondenti toponimi di cascinali o strade vicinali.

Gli atti autorizzativi relativi ad ogni trasformazione dell'uso del suolo su terreni ricadenti nelle sopra elencate "regioni" sono subordinati all'accertamento della assenza del gravame di usi civici.

CAPO 4 – FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 53 – Nastri ed incroci stradali

Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono determinati dal nuovo codice della strada di cui decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni (Codice) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento); ai fini della applicazione delle norme sopra indicate le strade presenti nel territorio comunale di Borgo Vercelli sono classificate come segue.

- Tipo A – Autostrada: autostrada A26 (Voltri – Gravellona)
- Tipo B – Strada extraurbana principale: nessuna
- Tipo C – Strada extraurbana secondaria: SR 11 "Padana Superiore" (regionale già statale), compreso il tratto della cosiddetta "tangenziale nord"
- Tipo D – Strada urbana di scorrimento: nessuna

- Tipo E – strada urbana di quartiere: tutte le strade interne al perimetro del centro abitato aventi sezione trasversale uguale/maggiore di metri 6,00
- Tipo F – strada locale: tutte le altre strade, urbane ed extraurbane, non diversamente classificate.

Si riporta, in allegato, lo stralcio delle norme del Regolamento riguardanti la materia:

I limiti del "centro abitato" sono riportati, per ogni strada di penetrazione, sulle planimetrie di P.R.G.; al fine di agevolare l'applicazione delle norme di cui al presente punto, sulla stessa planimetria sono indicate graficamente le fasce di rispetto relative alle strade di tipo A, C e alle principali strade di tipo F; l'assenza o la eventuale inesattezza della indicazione grafica non esime dalla puntuale verifica della applicazione delle norme del Codice e del Regolamento.

Le presenti norme stabiliscono inoltre che nel centro abitato, per tutti i tipi di strade, si applicano dal confine stradale le norme relative alle distanze dai confini previsti per le singole zone.

Art. 54 – Ferrovie

Per una profondità di ml 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia viene individuata ai lati delle linee ferroviarie una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. 11.07.1980 n° 753.

Art. 55 – Aree cimiteriali

Il P.R.G. riporta la fascia di rispetto cimiteriale come determinata nel Decreto Sindacale n° 1 in data 18 maggio 2012, a norma dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 166 del 01/08/2002, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".

E' consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree; potranno essere rilasciati titoli abilitativi per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica) per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge n. 10/77; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque compatibili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

La fascia di rispetto cimiteriale è passibile di modifiche e riduzioni, esclusivamente attraverso le procedure previste dalla circolare regionale n.16/URE del 9 dicembre 1987 e con contestuale variante specifica del PRG

Art. 56 – Sorgenti e captazioni dell'acquedotto

Con riferimento al D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n. 15/R che si intende espressamente richiamato, sono previsti tre livelli di salvaguardia:

1) **zona di tutela assoluta**, avente forma circolare con il raggio di m 10 attorno a ciascuna opera di captazione; la zona di tutela assoluta è la porzione di territorio più interna, immediatamente circostante l'opera di captazione, ed è adibita esclusivamente all'opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio. La zona di tutela assoluta è adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e, salvo motivata

deroga, recintata al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere. L'accesso alla zona di tutela assoluta è consentito unicamente al personale autorizzato dal gestore ed alle autorità di controllo.

2) **area di rispetto ristretta** avente forma sub-ellittica;

3) **area di rispetto allargata** avente forma sub-ellittica.

L'indicazione delle zone di rispetto riportata nella cartografia di PRG ha valore prescrittivo fino alla effettuazione di rilievi, e conseguente tracciamento sul terreno, eseguiti in base alla posizione effettiva dell'asse del pozzo ed alle coordinate risultanti dalla cartografia allegata quale parte sostanziale alla Determina Dirigenziale n° 171 del 22.02.1999 della competente Direzione della Regione Piemonte; i rilievi ed il tracciamento dovranno essere convalidati dall'Ufficio Tecnico Comunale con apposito verbale.

Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a. la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b. l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- c. lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'Allegato B;
- d. l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
- e. gli scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- f. le aree cimiteriali;
- g. l'apertura di cave;
- h. l'apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui all'articolo 1, comma 1, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
- i. la gestione di rifiuti;
- j. lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- k. i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l. i pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
- m. il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i centosettanta chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
- n. l'insediamento di attività industriali ed artigianali;
- o. il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto n) esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.

Nella zona di rispetto ristretta sono comunque vietati:

- a. la stabulazione di bestiame;
- b. lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- c. la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
- d. la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti alla data di presentazione della proposta di definizione delle aree di salvaguardia, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che

- non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;
- e. la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpoderale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
 - f. la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.

All'interno della zona di rispetto allargata è consentita:

- a. la realizzazione di fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da quelli di cui al comma 1 lettera l), a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti.
- b. la realizzazione di nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali; per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche del tracciato o ampliamento della superficie coinvolta, sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta.
- c. la realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle precedenti lettere a. – b. I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale sono realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.

Le soluzioni tecniche e gli interventi di messa in sicurezza previsti dai precedenti punti a. b. c. sono preventivamente comunicati all'autorità d'ambito e al dipartimento dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) competenti per territorio che, entro sessanta giorni, esprimono il proprio parere fornendo, se del caso, puntuali prescrizioni cautelative connesse all'intervento. Decorso tale termine senza che sia intervenuta alcuna pronuncia, i pareri si intendono espressi in senso favorevole.

Art. 57 – Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi e solidi

Nella fascia graficamente indicata sulle tavole di PRG, e comunque entro la distanza di ml 100,00 dal confine dell'area di pertinenza di impianti di depurazione delle acque reflue, sono vietati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comportino aumento del carico antropico; sono consentiti interventi connessi alla conduzione dei fondi agricoli ed al rimessaggio di mezzi agricoli.

Si richiamano inoltre le disposizioni di cui al D.Lvo 152/1999 così come modificato ed integrato con D.Lvo 258/2000.

Art. 58 – Fascia di rispetto di elettrodotti

Nella costruzione di nuove strade, fabbricati a qualsiasi uso destinati e di manufatti in genere dovranno essere rispettate, dagli elettrodotti esistenti, le distanze previste dal **D.M. 21 marzo 1988** recante "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne".

Nel caso di elettrodotti ad alta tensione le fasce di rispetto sono determinate in applicazione delle norme dettate dai seguenti atti:

- **Legge n. 36/2001** – “Legge quadro sulla protezione all'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;
- **DPCM 8 luglio 2003** – “Fissazione dei limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 hz) generati dagli elettrodotti”

Per quanto riguarda l'esistente elettrodotto a 132 KV (zona Bivio Sesia) le fasce suddette sono graficamente indicate sulle tavole del P.R.G. in ml 50 per parte; tale misura sarà oggetto di valutazione puntuale in sede di programmazione degli interventi sulla scorta dei seguenti fattori:

- tipologia dell'intervento, se prefigurante o meno insediamento ad intensa attività umana (permanenza di persone per un periodo => alle 4 ore nell'arco della giornata);
- misurazioni dirette dei campi effettuate su periodi statisticamente significativi;
- informazioni fornite dal gestore della rete.

58 bis – Fascia di rispetto dall'oleodotto

Il P.R.G. individua il tracciato dell'oleodotto che attraversa il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, a partire dall'asse della condotta, di m. 10.

All'interno della fascia di rispetto dall'oleodotto, anche all'interno dei centri abitati, non è ammessa nuova edificazione.

58 ter – Zone e fasce di salvaguardia infrastrutturale

Il P.R.G. individua, in territorio agricolo, alcune zone o fasce definite “di salvaguardia infrastrutturale”; in tali aree si applicano le norme di cui al precedente art. 38, ma non potranno essere realizzati edifici o manufatti di qualsiasi natura che possano inibire o limitare la previsione di futuri interventi a carattere esclusivamente infrastrutturale quali strade o attrezzature ferroviarie.

Art. 59 – Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR)

Sul territorio comunale di Borgo Vercelli non insistono, al momento della adozione del presente P.R.G. insediamenti a rischio di incidente rilevante a norma del D.Lgs. n. 334 del 12.10.1999 e del D.M. 9.5.2001 e s.m.i.

Eventuali nuovi insediamenti che ricadano nella normativa sopra citata potranno essere ammessi esclusivamente all'interno delle aree produttive dei P.I.P. previsti, purchè le aree di rischio siano interamente contenute entro il perimetro dello stabilimento; i relativi titoli autorizzativi saranno rilasciati solo a seguito della verifica della compatibilità territoriale ed ambientale secondo i criteri stabiliti dalle “Linee guida” regionali sul rischio industriale pubblicate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010.

CAPO 5 – CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO

Art. 60 – Applicazione del Piano di classificazione acustica

Il Comune dotandosi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 52/2000, del “Piano di classificazione acustica” a cui si rimanda, persegue il principio di garantire, in ogni porzione del territorio, i livelli d'inquinamento acustico ritenuti compatibili con la destinazione d'uso e le attività umane in essa svolte.

A seguito dell'adozione del “Piano di classificazione acustica”, i soggetti interessati dovranno presentare, unitamente alla domanda per il rilascio di titoli abilitativi, la documentazione previsionale di impatto acustico o la valutazione del clima acustico, elaborate rispettivamente ai sensi degli artt. 10 e 11 della LR 52/2000.

Ai sensi dell'art. 14 della LR 52/2000, i titolari di imprese produttive sia di beni sia di servizi che provocano rumore, nonché di impianti o attività rumorose, entro sei mesi dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del provvedimento comunale di classificazione acustica, verificano la compatibilità delle emissioni sonore generate con i valori limite stabiliti e, se necessario, provvedono ad adeguarsi.

Eventuali deroghe per cantieri, manifestazioni ed attività di cui all'art. 9 della L.R. n° 52/2000 possono essere rilasciate dal Comune indicando i limiti temporali delle stesse oltreché eventuali prescrizioni per ridurre al minimo il disturbo arrecato.

TITOLO V – GLI AMBITI DI PROGETTO

Art. 61 – Definizione

Il P.R.G. individua alcuni specifici “ambiti di progetto” dove dare forma a progetti di qualificazione urbana; essi sono: la spina centrale; il Castello Bulgaro e Piazza Brunetta; le sponde della Bolgora; la strada regionale 11 (già Statale) verso Vercelli.

L'individuazione di questi ambiti ha lo scopo di focalizzare l'attenzione degli operatori pubblici e privati su di essi, in modo da orientare la programmazione delle risorse finalizzate alla qualificazione della struttura urbana.

La programmazione e l'attuazione degli interventi potrà avvenire attraverso l'utilizzo di strumenti urbanistici esecutivi, anche parziali, piani tecnici esecutivi di opere pubbliche, nonché eventualmente mediante bandi di concorso di progettazione, o di progetti di singole opere, purché coordinati in un programma unitario preventivamente approvato.

Gli articoli che seguono sono finalizzati a definire le linee guida di intervento sui singoli ambiti, da rileggere all'interno di un programma coordinato.

Art. 62 – Il Castello e Piazza Brunetta

Per l'ambito del castello e piazza Brunetta il tema centrale del progetto di qualificazione è legato alla ridefinizione della forma urbana e della fruizione resa possibile grazie al ridimensionamento del traffico veicolare di attraversamento, il progetto di piano ridefinisce lo scorrimento dei flussi grazie all'introduzione di una rotonda in corrispondenza dell'intersezione con la via per Novara.

Il progetto di qualificazione urbana potrà efficacemente promuovere un intervento finalizzato a definire due ambiti distinti: una nuova piazza, prospiciente il castello, e un ampio camminamento a sviluppo prevalentemente longitudinale per piazza Brunetta; il nastro veicolare ridisegnato potrà con ciò assumere il carattere di vincolo a partire dal quale procedere alla definizione degli spazi urbani.

Dovranno essere valorizzate le naturali variazioni di quota di livello che elevano il castello in posizione dominante rispetto al contesto; il controllo progettuale dovrà essere esteso agli elementi di arredo (panchine, lampioni, fontane, dissuasori viabilità, pavimentazione etc.).

Sul lato opposto della strada, il progetto di qualificazione di piazza Brunetta dovrà essere articolato valorizzando la dimensione longitudinale, riletta quale spianata e/o bastione verde del castello stesso, in grado di consentirne la rilettura prospettica frontale, facendo ovvero prevalere la percezione frontale della facciata del castello che ora quasi non si coglie.

La rilettura di piazza Brunetta quale prato urbano di cornice ambientale al castello è anche finalizzata a far trasparire lungo la via maestra il progetto di qualificazione ambientale denominato *Sponde della Bolgora* che qui prende avvio.

Per il Castello Bulgaro è previsto il recupero all'uso pubblico, per funzioni di eccellenza nel settore dei beni culturali, mediante attento progetto di restauro.

Art. 63 – Le sponde della Bolgora

Il piano promuove il progetto di qualificazione urbana dei terreni posti a ridosso della roggia Bolgora, da valorizzare **innanzitutto come corridoio ecologico e, subordinatamente**, quale percorso di fruizione ciclopedonale alternativo, in grado di connettere il castello e piazza Brunetta con gli ambiti agricoli posti ad est e con la *Spina centrale*.

Per ciò che attiene le difese spondali e la gestione del sistema irriguo, il progetto di qualificazione delle sponde della Bolgora dovrà essere gestito in forme coordinate con AIES e con le associazioni di categoria, in modo da assicurare la congruenza generale con il sistema ed ecosistema irriguo, che presenta elevati gradi di criticità/fragilità.

Il progetto promuove la riscoperta del valore connettivo e di percorso della traccia d'acqua e lavora in sinergia con l'ipotesi di valorizzazione dei corridoi ecologici operata in sede di VAS, al fine di contenere e controllare gli impatti generali indotti dal piano.

L'obiettivo di fondo è quello di strutturare un percorso percepito come luogo di ritrovato tempo libero, declinando gli elementi progettuali dei percorsi attrezzati lungo il canale quali: pista ciclopedonale, percorso vita, orti urbani, giardini protetti per le generazioni del tempo libero – nonni e bambini – attraversamenti pedonali, passerelle, chioschi per il ristoro.

A tal fine il piano propone di individuare una fascia lungo la sponda che potrà essere contabilizzata all'interno delle aree private asservite ad uso pubblico; l'asservimento ad uso pubblico dovrà essere regolamentato da apposita convenzione, all'interno della quale potranno essere individuati gli incentivi (fiscali e/o edilizi) da mettere in atto per la concreta attuazione.

Questi incentivi sono finalizzati a consentire la realizzazione, al di là delle fasce inedificabili, di strutture dal carattere provvisorio (casotto per gli attrezzi, casetta per il giardino etc.) realizzabili in deroga agli indici edificatori e nel rispetto di un progetto di immagine coordinata promosso dal Comune.

Art. 64 – La spina centrale

La spina centrale taglia trasversalmente la via Torquato Tasso in corrispondenza del municipio, si estende a ovest nell'area delle scuole elementari, della chiesa e dell'oratorio, e ad est sino a ricomprendere la vasta area libera posta oltre il palazzo municipale, con l'ufficio postale, i giardini e il parcheggio di via XX Settembre.

La possibilità di rileggere via Tasso in termini di attraversamento a velocità controllata, sgravato dal traffico pesante, porta il P.R.G. a proporre di articolare il progetto di qualificazione urbana attraverso l'integrazione di queste due vaste aree, già storicamente dedicate a usi pubblici e affini.

Lungo l'asse di via Tasso, il progetto di opera pubblica dovrà essere prioritariamente orientato a far prevalere il senso della percorrenza lenta, della sosta, riattribuendo significato di centralità al municipio e alla chiesa, fulcri di organizzazione storica della città; dovrà qui prevalere una prospettiva legata alla fruizione pedonale, che consenta di cogliere frontalmente questi segni urbani.

La valorizzazione dell'asse pedonale di via Besate, che ha quale fulcro il municipio stesso, consente di porre in relazione la piazza Curino con il centro dedicato all'istruzione e al tempo libero (scuole elementari, oratorio, giardini), di cui il piano promuove un ampliamento.

A ovest, dove si situa la scuola elementare Enrichetta Alfieri con il giardino, il piano promuove di intervenire con attenzione ai percorsi fruitivi di carattere pedonale, attrezzando lo spazio con elementi di arredo urbano di disegno coordinato, in un progetto attento a garantire la permeabilità, così come una fruizione diversificata, estesa prioritariamente alle generazioni del tempo libero; il piano propone di ampliare il giardino delle scuole elementari, trasformandolo eventualmente in giardino aperto alla fruizione pubblica in orari compatibili con la gestione scolastica.

A est lungo l'asse di via XX Settembre il PRG insiste con il promuovere una dimensione di nuova centralità per queste aree che, per quanto solcate da funzioni importanti (accesso al

municipio, ufficio postale, giardini, mercato settimanale) permangono da anni in una condizione di mancata definizione e di marginalità; si tratta quindi di intervenire in termini di densificazione di significato e funzioni, anche proponendo non solo la ristrutturazione dei fabbricati ex agricoli posti in aderenza al municipio, ma proponendo eventualmente la ristrutturazione urbanistica anche con edifici di nuova costruzione, destinabili a servizi ed edilizia residenziale convenzionata su suoli già in capo al comune.

Art. 65 – La statale verso Vercelli

La statale verso Vercelli dovrà progressivamente assumere i caratteri di strada urbana, in modo da costituire anche eventuale motore di trasformazione per la via per Vercelli, primo tratto urbano della stessa, e per via Torquato Tasso:

- sulla via Torquato Tasso la valorizzazione della scena urbana è operata mediante la tutela e valorizzazione delle cortine su strada, portatrici di valori di rappresentazione;
- sul tratto esterno, in cui la via assume i caratteri di strada statale, occorre intervenire sulla sezione della strada, sia in termini morfologici (di definizione della forma urbana), sia in termini fruitivi.

Specificamente il P.R.G. considera le fasce di rispetto della strada statale quali ambiti dedicabili ad una fruizione protetta di tipo ciclo-pedonale; a tal fine occorrerà procedere ad una progressiva revisione della sezione stradale, affiancando alle due corsie carrabili un marciapiede di sezione adeguata, e/o una pista ciclo-pedonale.

L'intervento di modifica della sezione stradale potrà anche essere concentrato su un solo lato della strada, diversificando eventualmente mediante la pavimentazione le porzioni dedicate alla fruizione pedonale e quelle dedicate alla fruizione ciclabile; in tal caso, sul lato opposto della strada potranno essere efficacemente messe a dimora specie arboree adeguate.

Dovrà in ogni modo essere garantita la continuità di marciapiede lungo il tratto intermedio della strada, denominato via per Vercelli, ponendo attenzione agli elementi tipici della definizione del disegno dello spazio pubblico: sezione, materiali, pendenze, accessibilità, piantumazione di essenze arboree anche a basso fusto (siepi) laddove gli alberi potrebbero intralciare la visibilità, elementi di illuminazione e arredo urbano.

TITOLO VI – NORME DI SALVAGUARDIA E FINALI

CAPO 1 – SALVAGUARDIA

Art. 66 – Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del progetto preliminare del presente nuovo PRG e fino alla data di emanazione del provvedimento finale di approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni; sono fatte salve le particolari norme transitorie di cui al successivo capo 2 del presente titolo VI.

Art. 67 – Varianti e deroghe

Variazioni alle prescrizioni contenute nel presente piano sono acconsentibili previa procedura di variante, con le disposizioni previste all'articolo 17 della legge regionale n. 56/77 e ss.mm.ii. ovvero delle disposizioni e procedure urbanistico – territoriali che disciplinano detta fattispecie.

Sono consentite deroghe al PRGC limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto dei contenuti dell'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n. 1150 e delle modifiche apportate dalla legge 21.12.1955 n. 1357; le procedure dovranno essere quelle contenute dalla Circolare del P.G.R. in data 30.12.1991 n. 21/URE.

Art. 68 – Richiamo a disposizioni di legge

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme, o in altri elaborati del piano, dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse, dichiarate prevalenti su contrastate previsioni del PRG.

CAPO 2 – DISCIPLINA TRANSITORIA

Art. 69 – S.U.E. residenziali vigenti da completare – caso in cui alla data di adozione siano decorsi i termini di validità dello S.U.E. previsti in convenzione

- a) i singoli lotti già edificati sono classificati con uno dei tipi edilizi di cui all'art. 23; ad essi si applica integralmente la disciplina di salvaguardia;
- b) i lotti interessati da titolo autorizzativo regolarmente costituito prima della adozione del progetto preliminare del nuovo P.R.G. possono essere edificati in conformità al titolo autorizzativo stesso purchè i relativi lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo autorizzativo e ultimati entro tre anni dal loro inizio; nel caso i lavori non siano iniziati nel termine fissato il titolo autorizzativo decade e si applicano le norme di cui alla successiva lettera c);
- c) per i lotti che alla data di adozione del progetto preliminare del nuovo P.R.G. risultino non edificati e non interessati da titolo autorizzativo regolarmente costituito, il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al preventivo completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione; fino alla data di approvazione del nuovo P.R.G. i singoli titoli autorizzativi saranno rilasciati nel rispetto delle norme vigenti, sia generali che particolari dello S.U.E.; i relativi lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo autorizzativo e ultimati entro tre anni dal loro inizio; nel caso il titolo autorizzativo non sia regolarmente costituito entro la data di approvazione del nuovo P.R.G. o nel caso di mancato inizio dei lavori nel termine fissato, si applicheranno integralmente le norme di cui al precedente art. 24, fatto comunque salvo il completamento delle opere di urbanizzazione.

Art. 70 – S.U.E. residenziali vigenti da completare - caso in cui alla data di adozione non siano decorsi i termini di validità dello S.U.E. previsti in convenzione

- a) i singoli lotti già edificati sono classificati con uno dei tipi edilizi di cui all'art. 23; ad essi si applica integralmente la disciplina di salvaguardia;
- b) i lotti interessati da titolo autorizzativo regolarmente costituito prima della adozione del progetto preliminare del nuovo P.R.G. possono essere edificati in conformità al titolo autorizzativo stesso purchè i relativi lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo autorizzativo e ultimati entro tre anni dal loro inizio; nel caso i lavori non siano iniziati nel termine fissato il titolo autorizzativo decade e si applicano le norme di cui alla successiva lettera c);
- c) fino alla data di scadenza del S.U.E. prevista nella convenzione, o di approvazione del nuovo P.R.G. se successiva, i singoli titoli autorizzativi saranno rilasciati nel rispetto delle norme vigenti, sia generali che particolari dello S.U.E.; i relativi lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo autorizzativo e ultimati entro tre anni dal loro inizio; il rilascio del titolo autorizzativo relativo all'ultimo edificio previsto nel S.U.E. è subordinato al preventivo completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione; nel caso il titolo autorizzativo non sia regolarmente costituito entro le date sopra indicate, o nel caso di mancato inizio dei lavori nel termine fissato, si applicheranno integralmente le norme di cui al precedente art. 24, fatto comunque salvo il completamento delle opere di urbanizzazione.

Art. 71 – S.U.E. residenziali previsti dal P.R.G. vigente e ancora da formare

Gli S.U.E. previsti dal P.R.G. vigente e non ancora approvati alla data di adozione del nuovo P.R.G. potranno, fino alla data di approvazione del nuovo P.R.G., essere approvati in conformità alle norme del P.R.G. vigente; la convenzione dovrà essere comunque stipulata entro novanta giorni dalla esecutività della delibera di approvazione dello S.U.E. e dovrà prevedere il termine di cinque anni per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e quello di otto anni per l'ultimazione degli edifici; in caso di mancata approvazione dello S.U.E. con le modalità di cui sopra, alle aree in questione si applicheranno integralmente le norme di cui al precedente art. 25.

Art. 72 – Singoli lotti edificabili di completamento ACR e NIP del P.R.G. vigente

Fino alla data di approvazione del nuovo P.R.G., i titoli autorizzativi relativi alle aree ACR e NIP del P.R.G. vigente potranno essere costituiti in conformità alle norme del P.R.G. vigente stesso; i relativi lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo autorizzativo e ultimati entro tre anni dal loro inizio; nel caso il titolo autorizzativo non sia regolarmente costituito entro la date sopra indicate, o nel caso di mancato inizio dei lavori nel termine fissato, si applicheranno integralmente le norme di cui, rispettivamente ai precedenti articoli 24 e 28, fatta comunque salva la permanenza dell'obbligo di convenzionamento ove previsto.

I termini indicati ai precedenti commi, per inizio e ultimazione dei lavori, sono inderogabili e improrogabili; per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione; sono ammesse varianti nel rispetto degli stessi parametri, norme, condizioni e termini temporali di cui al titolo autorizzativo originale.

TITOLO VII – GLI ELABORATI DEL P.R.G.

Art. 73 – Elenco degli elaborati

Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

ALLEGATI TECNICI:		
AT.1	Inquadramento intercomunale e principali infrastrutture	1:25000
AT.2.a	Censimento urbanistico – schede	fascicolo
AT.2.b(1)	Censimento urbanistico – planimetria Capoluogo	1:2000
AT.2.b(2)	Censimento urbanistico – planimetria Bivio Sesia	1:2000
AT.3	Uso del suolo	1:7000
AT.4	Ricognizione vincoli	1:7000
	Scheda quantitativa dei dati urbani (modello regionale)	fascicolo
ELABORATI GEOLOGICI:		
ATG.1	Relazione geologico - tecnica	fascicolo
ATG.2	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1:10000
ATG.3	Carta geomorfologica e dei dissesti	1:10000
ATG.4	Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore	1:10000
ATG.5	Carta geoidrologica e schema litostratigrafico	1:10000
ELABORATI DI PROGETTO:		
PD.A	Relazione tecnica illustrativa	fascicolo
PD.A-c1	Relazione con le controdeduzioni e le determinazioni a norma art. 15 – 15° comma L.R. 5.12.1977 e ss.mm.ii.	fascicolo
R.A.	Contabilità delle aree di nuova edificazione e di riconversione per usi residenziali (allegato alla relazione PD.A)	1:2000
PD.N ¹	Norme di attuazione (testo coordinato con le modifiche)	fascicolo
PD.1	Il territorio Comunale – sintesi del PRGC – usi del suolo e infrastrutture	1:10000
PD.2a	Il territorio Comunale – in evidenza gli usi	1:7000
PD.2b	Il territorio Comunale – in evidenza vincoli – rispetti – tutele	1:7000
PD.3	Il territorio urbanizzato – uso del suolo – vincoli – rispetti – tutele – riferimenti normativi	1:5000
PD.4-A	Il centro abitato – uso del suolo – vincoli – rispetti – tutele – riferimenti normativi	1:2000
PD.4-B	La zona Bivio Sesia – uso del suolo – vincoli – rispetti – tutele – riferimenti normativi	1:2000
PD.5	Il nucleo di antica formazione – tutela morfologica e architettonica	1:1500
PD.6	Piano dei servizi e degli ambiti di riqualificazione	1: 5000
PD.7	Sintesi del PRG nel mosaico degli strumenti urbanistici vigenti dei Comuni contermini	1:25000
PD.8	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 7000
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:		
PD.A-c2	Relazione con le controdeduzioni sul parere motivato V.A.S. e integrazioni al rapporto ambientale	fascicolo
	Rapporto ambientale completo di sintesi non tecnica	fascicolo
PD.A-VAS	Relazione sulle interazioni tra la procedura di V.A.S. e la formazione del Piano	fascicolo
ASPETTI RELATIVI ALLA ACUSTICA:		
	Relazione di compatibilità acustica	fascicolo

Hanno valore prescrittivo gli elaborati di progetto contraddistinti con le sigle PD; gli altri elaborati hanno valore descrittivo e sussidiario nella interpretazione degli elementi prescrittivi del PRG.

¹ Il fascicolo PD.N è fornito anche nella versione con le modifiche in evidenza

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DAL REGOLAMENTO EDILIZIO

Con riferimento al Sub. 4.3 – Parametri edilizi

Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

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.

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. Sono valide le seguenti definizioni:

a) volumi tecnici: sono volumi tecnici quelli destinati a contenere impianti aventi rapporto di strumentalità necessaria con il godimento degli immobili e per la loro utilizzazione 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;

b) sottotetti: si intendono per sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura; sono abitabili quando l'altezza media interna degli spazi ad uso abitazione (cucina, stanze di soggiorno, da letto, studio) verifica un minimo di m 2,70 e per gli spazi accessori (bagni, posto cottura, verande, tavernette) e di servizio (corridoi, disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli) verifica un minimo di m 2,40; in ogni caso non è consentita ai fini abitativi, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a m 1,80 al netto di eventuali elementi strutturali; eventuali spazi di altezza minore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi consentendone l'uso come spazio di servizio; sono fatte salve le norme per i sottotetti esistenti (L.R. 21/98).

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.

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 privata di accesso ai piani interrati.

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 (cfr. art. 18), 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 spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

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.

Art. 14 Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

Sono escluse dal calcolo dell'altezza particolari tipi di costruzioni quali serbatoi d'acqua, silos, attrezzature agricole, torri di raffreddamento o simili in insediamenti produttivi, antenne, tralicci, altane, campanili o simili.

Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione 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 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più

basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5°), nonché gli eventuali soppalchi.

Art.16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo 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 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

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.

E' consentita la nuova costruzione di volumi tecnici e di edifici accessori sulla linea di confine della proprietà (Dc=0) senza l'assenso del confinante.

Per le costruzioni in aderenza si fa riferimento all'art. 877 del C.C.

Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli 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.

Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)²

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], 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:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori, nei limiti dimensionali strettamente funzionali ai predetti impianti;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) 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, nel limite di 1m² ogni 10 m³;
- f) ai locali cantina completamente interrati o seminterrati con soffitto a quota non superiore a m 1,20 rispetto al piano del terreno originario, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili e non agibili;
- g) ai cavedi

Art.19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], 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, così come definite all'art. 18, 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.

² Come modificato in coordinamento con le norme di P.R.G.

Art. 20 Volume della costruzione (V)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), 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, seguendo il procedimento descritto al comma 6° dell'art. 13.

Con riferimento al Sub. 4.2 – Parametri urbanistici**Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)**

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 22 Superficie territoriale (St)

È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiaria (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle 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.

Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].

Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

ALLEGATO 2 – NORME DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL CODICE DELLA STRADA

Con riferimento al Sub. 21.1 – Nastri ed incroci stradali (Fasce e zone di rispetto)

Art. 26. (Art. 16 Cod. Str.) Fasce di rispetto fuori dai centri abitati.

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 60 m per le strade di tipo A;
 - b) 40 m per le strade di tipo B;
 - c) 30 m per le strade di tipo C;
 - d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
 - e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.
3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m per le strade di tipo A;
 - b) 20 m per le strade di tipo B;
 - c) 10 m per le strade di tipo C.
4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 5 m per le strade di tipo A, B;
 - b) 3 m per le strade di tipo C, F.
5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Art. 27. (Art. 17 Cod. Str.) Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati.

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
 - a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;
 - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla

distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28. (Art. 18 Cod. Str.) Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati.

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m per le strade di tipo A;
 - b) 20 m per le strade di tipo D.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
3. omissis
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) m 3 per le strade di tipo A;
 - b) m 2 per le strade di tipo D.
5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

AALLEGATO 3 – CAPITOLO 2 DELL'APPENDICE IV DEL D.M. 15 MAGGIO 1996

Con riferimento all' Art. 22 – Controllo dell'urbanizzazione in relazione al rischio di incidenti rilevanti (RIR) ai sensi del D.M. 9 maggio 2001

CATEGORIA A

1. zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia superiore o uguale a 4,5 m³ /m². L'area rispetto alla quale valutare detta densita' e' quella interessata dalla categoria di effetti considerata, in accordo alle indicazioni di cui al successivo paragrafo 3;
2. luoghi di concentrazione di persone con limitata capacita' di mobilita' ad elevata densita' (per es. ospedali, case di cura, ospizi con piu' di 25 posti letto – asili, scuole elementari e medie inferiori, con piu' di 100 persone presenti).

CATEGORIA B

1. Zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia maggiore o uguale a 1,5 m³ /m² e minore di 4,5 m³/m². L'area rispetto alla quale valutare detta densita' e' quella interessata dalla categoria di effetti considerata, in accordo alle indicazioni di cui al successivo paragrafo 3;
2. luoghi di concentrazione di persone con limitata capacita' di mobilita' a densita' medio bassa (per es. ospedali, case di cura, ospizi fino a 25 posti letto - asili, scuole elementari e medie inferiori fino a 100 persone presenti);
3. locali di pubblico spettacolo all'aperto ad elevato affollamento (piu' di 500 persone presenti);
4. mercati stabili all'aperto ad elevato affollamento (piu' di 500 persone presenti);
5. centri commerciali al coperto aventi superficie di esposizione e vendita superiore a 1000 m²;
6. stazioni ferroviarie con un movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno.

CATEGORIA C

1. Zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia maggiore o uguale a 1 m³/m² e minore di 1,5 m³/m². L'area rispetto alla quale valutare detta densita' e' quella interessata dalla categoria di effetti considerata, in accordo alle indicazioni di cui al successivo paragrafo 3;
2. locali di pubblico spettacolo all'aperto ad affollamento medio/ basso (fino a 500 persone presenti);
3. scuole medie-superiori ed istituti scolastici in genere;
4. mercati stabili all'aperto ad affollamento medio/basso (fino a 100 persone presenti);
5. locali di pubblico spettacolo al chiuso;
6. centri commerciali al coperto aventi superficie di esposizione e vendita fino a 1000 m²;
7. stazioni ferroviarie con un movimento passeggeri compreso tra 100 e 1000 persone/giorno.